



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนข้อมูลโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)



สารบัญ

.....	หน้า
คำจำกัดความ	6
รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน.....	13
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	13
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของ หน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	13
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	14
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	14
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	14
3.3 รายละเอียดของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ในส่วนที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนครั้งแรก	17
3.4 ภาพรวมของธุรกิจที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก.....	30
3.5 จุดเด่นในการลงทุน.....	36
3.6 กลยุทธ์การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	39
3.7 การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและการกำหนดผลประโยชน์	40
3.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาร่างที่เกี่ยวข้อง	41
3.9 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	72
3.10 การลงทุนในอนาคต.....	74
3.11 ความเสี่ยงในการลงทุน	76
3.12 เงื่อนไขการลงทุน.....	92
3.13 การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมในการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2.....	93
3.14 ข้อมูลการประเมิน.....	94
3.15 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน	97

4.	การกู้ยืมเงิน	99
5.	หลักเกณฑ์การลงทุน	100
5.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	100
5.2	การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	105
5.3	การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ	106
	เงื่อนไขพิเศษ	106
6.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	107
6.1	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	107
6.2	เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	108
7.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	110
8.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	112
9.	การโอนหน่วยลงทุน	113
9.1	วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)	113
9.2	วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน	113
10.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	113
11.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	114
11.1	องค์ประกอบ	114
11.2	รูปแบบการตัดสินใจ	115
11.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	117
12.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	118
12.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	118
12.2	เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	118

12.3	สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	120
13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี.....	121
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน.....	121
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วย ลงทุน.....	122
16.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี).....	123
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี).....	123
18.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	123
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม.....	124
20.	ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	125
21.	ข้อมูล CPN.....	126
22.	การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	133
22.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำ การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	134
22.2	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน.....	134
22.3	การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	138
22.4	เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน.....	139
22.5	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	141
22.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี.....	142
23.	การจัดสรรหน่วยลงทุน.....	146
23.1	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	146
23.2	ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	151
24.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	153
25.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	156
26.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน.....	157

27.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	158
27.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	158
27.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	168
27.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี).....	170
27.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	171
27.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	172
28.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม.....	172
28.1	ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน.....	172
28.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	173
29.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	182
30.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน.....	183
31.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน.....	184
32.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม.....	185
33.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	185
34.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	186
35.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม.....	188
36.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	189
37.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ.....	189
38.	การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	189
39.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	190
40.	อื่นๆ.....	191

- ภาคผนวก 1: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
- ภาคผนวก 2: ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)
โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชี้แจงข้อความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ให้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ธนาคารไทยพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none">(1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ(2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ(3) ผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หมายถึง
จัดการ

บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

- (ก) บุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม
 2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบ ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ
- (ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน
- (ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย
- (ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- (จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น
- (ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

ผู้จองซื้อพิเศษ

หมายถึง

ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต.ที่ สจ. 5/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารพาณิชย์
- (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต
- (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือ นิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (7) กองทุนประกันสังคม
- (8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (9) สภาอากาศไทย
- (10) มูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์
- (11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์
- (12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (7)
- (15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (2) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (3) กองทุนประกันสังคม (4) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุ รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และได้แก้ไขเพิ่มเติม
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : CPNCG
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนฯ สิ้นเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่เกิน 4,394,381,700 บาท
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10.30 บาท (เท่ากับราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย)

- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 426,639,000 หน่วย
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10.30 บาท
- 2.6 จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : 4,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยในการเข้าลงทุนดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ พื้นที่ของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ยกเว้นพื้นที่บางส่วนของชั้น G และชั้น 3 และพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1 – B3 ซึ่งเป็นส่วนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) จะได้รับอนุญาตเช่าช่วงกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“TBF4”) สำหรับการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า (ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมไม่ลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวเนื่องจาก TBF4 มีแผนการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และ

ค่าใช้จ่ายของพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวได้) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,271 คัน โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 1 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นอาคารสูง 46 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 127,383 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ประมาณ 84,086 ตารางเมตร และเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2547 (หมายเหตุ: พื้นที่รวมและพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้รวมพื้นที่รวมประมาณ 5,394 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าประมาณ 3,520 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงาม มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และประโยชน์ใช้สอยสูง สามารถเดินทางไปมาได้อย่างสะดวกหลายช่องทาง เช่น รถยนต์ รถไฟฟ้า และรถสาธารณะ รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับทั้งถนนพระราม 1 และถนนราชดำริ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม นอกจากนี้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ยังตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งการค้าย่านราชประสงค์ รายล้อมด้วยศูนย์การค้าชั้นนำและโรงแรมระดับห้าดาวหลายแห่ง ซึ่งสามารถเดินทางเชื่อมต่อกันได้โดยใช้สะพานเชื่อมต่ออาคารและสถานีรถไฟฟ้า (Sky Walk)

เหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน โดยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีลิฟท์โดยสารจำนวน 24 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่งสินค้าจำนวน 2 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 7 ตัว

3.2.2.4 รูปแบบการบริหารงานของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

TBF4 ในฐานะผู้เช่า ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับ สำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ (“สัญญาเช่าหลัก”) เพื่อเช่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณที่ดินของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ อันประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ อาคารสำนักงาน ดีออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ อาคารโรงแรม เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ โดยที่ TBF4 ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ เพื่อปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ในฐานะผู้เช่าช่วง โดย บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ได้รับผิดชอบในการพัฒนา และบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มาโดยตลอด

3.3 รายละเอียดของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ในส่วนของกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ TBF4 จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานที่ TBF4 ทำกับ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ และกองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้สัญญาในฐานะผู้เช่าช่วงกับ TBF4 โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้ง CPN ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ในส่วนของกองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม ต่อไป

ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวบางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1

ซึ่งมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 1.1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา

- 1.2) อาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน ยกเว้นพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1-B3 พื้นที่บางส่วนของชั้น G ชั้น 3 และชั้น 6 พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 113,328 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 74,605 ตารางเมตร
- 1.3) งานระบบของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งทรัพย์สินในส่วนนี้ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน โดยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีลิฟท์โดยสารจำนวน 24 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่งสินค้าจำนวน 2 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 7 ตัว
- 1.4) สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน

2) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

หลังจากที่กองทุนรวมดำเนินการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่เหลือ (“การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2”) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นี้ เป็นพื้นที่ที่ CPN อยู่ระหว่างการดำเนินการปรับผังพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับผู้เช่า โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะการดำเนินการจะแล้วเสร็จและมีความพร้อมที่จะให้กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะดำเนินการโดยใช้เงินกู้ยืมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของชั้น 6 (ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1) พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และ 44 ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 8,662 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,961 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPN ซึ่งจะดำเนินการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ครบภายในกำหนดเวลาที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น CPN จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ CPN จัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ไม่ครบ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลา ซึ่ง CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้ แต่ทั้งนี้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ที่ CPN จะเช่าดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยโดยประมาณของพื้นที่ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และภายใต้สภาวะตลาดที่คล้ายคลึงกัน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่นจะมีการกำหนดโดยกลไกของตลาดโดยคำนึงถึงพื้นที่เช่าและระยะเวลาการเช่าเป็นสำคัญ

ในการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นี้ กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้งจำนวน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังปรากฏในส่วนที่ 3.13 ทั้งนี้ การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะดำเนินการโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะประสานงานกับผู้ให้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสามารถดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใดๆ เว้นแต่ การเช่าทรัพย์สินโดยผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุนและทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ได้ รวมถึงเป็นไปตามข้อมูลของการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการลงทุน

ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดที่สำคัญของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีดังต่อไปนี้

โครงสร้างการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- ที่ดิน	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- อาคาร	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด
ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วง	
- ที่ดิน	ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2575)
- อาคาร	ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2575)
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2575)
มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (การลงทุนครั้งแรก ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2)	ไม่เกิน 4,764,381,700 บาท ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวได้รวมถึง (i) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง อาคารแสดมปี ภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 26 ล้านบาท และ (ii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและ

ออกเสนอขายหน่วยลงทุนที่ CPN เป็นผู้รับผิดชอบ
--

การจัดการ

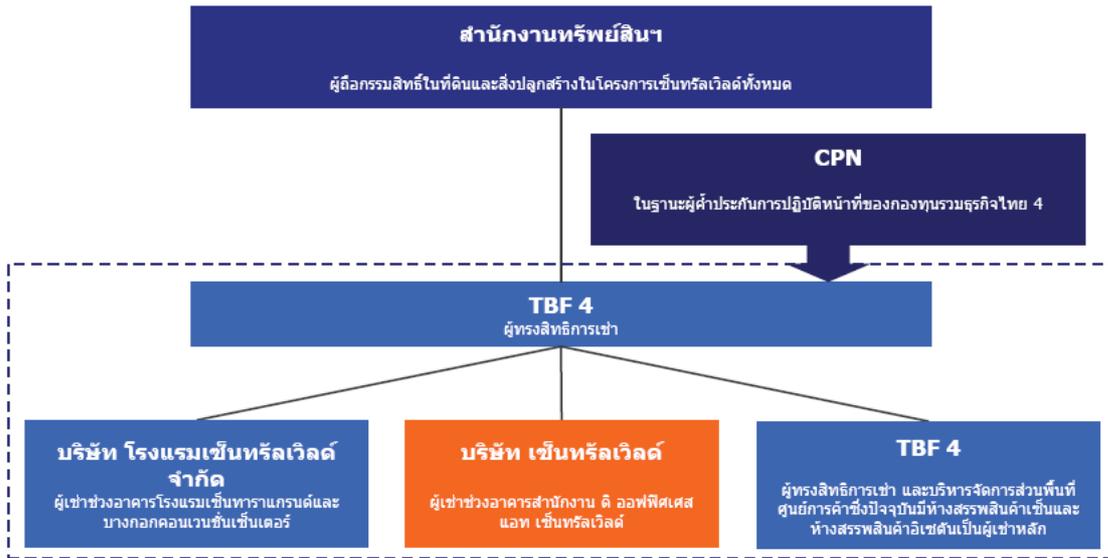
ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ดำเนินการและบริหารจัดการ โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นครั้งแรก กองทุนรวมจะแต่งตั้ง CPN ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

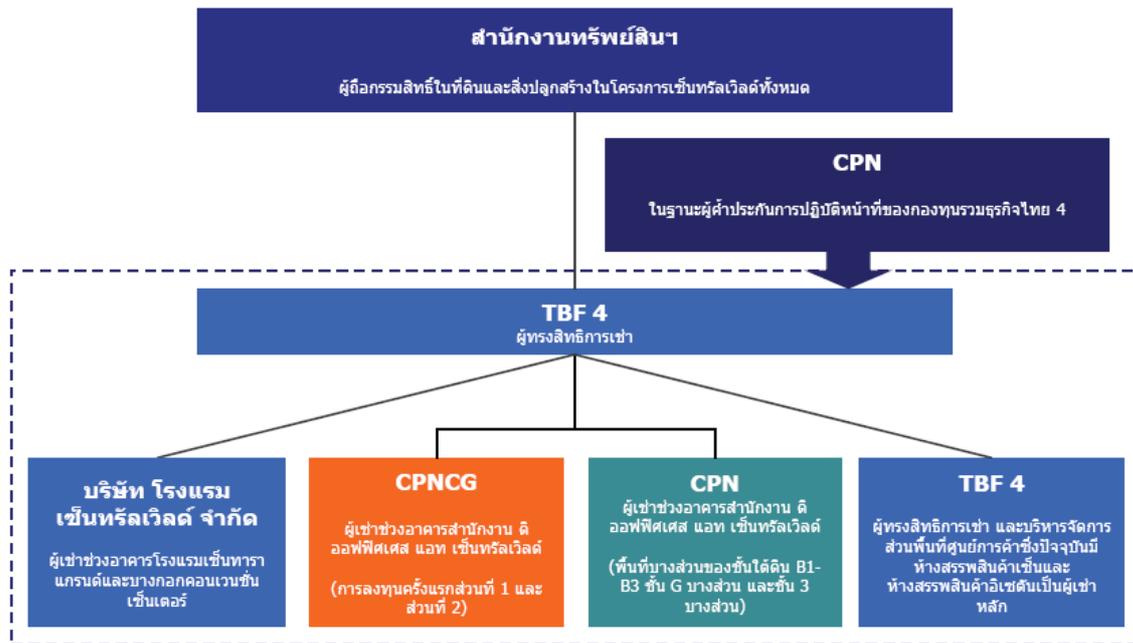
โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ในปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยมี TBF4 เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และได้นำโครงการอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เช่าช่วงแก่ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าอยู่ในขณะหรือก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน ทั้งนี้ สัญญาเช่าระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารภายในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ทั้งหมดภายในสัญญาเดี่ยว โดย TBF4 ได้แบ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าหลักเป็นสามส่วนแก่ผู้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนา อาคารในแต่ละส่วน ซึ่งประกอบด้วยส่วนอาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารโรงแรม โดยมี CPN เป็นผู้ค้า ปรกั้นการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของ TBF4 โดยตรงแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ และเมื่ออาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ก่อสร้างแล้วเสร็จ กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวจะตกเป็นของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทันทีที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น สัญญาเช่าในปัจจุบัน ระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงมีผลเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยผลของ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว (“สัญญาเช่าหลัก”) ในปัจจุบันมีสถานะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง

โครงสร้างการถือครองก่อนการลงทุน



โครงสร้างการถือครองหลังการลงทุน



เนื่องจาก ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF 4 ได้กำหนดให้ CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF 4 และได้กำหนดให้ความคุ้มครองอยู่ของ CPN เกี่ยวเนื่องกับเหตุของการเลิกสัญญา ดังนั้น ความมั่นคงทางการเงินของ CPN จึงส่งผลโดยตรงต่อการคงอยู่ของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ระหว่างกองทุนรวม และ TBF 4 ในกรณีนี้ กองทุนรวมและ CPN จึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีมาตรการเตือน (Warning Signal) และมาตรการบังคับ (Force Signal) ดัง

รายละเอียดในส่วนสรุป่างสัญญาตกลงทำสัญญาตกลงกระทำการ และตามที่ได้เปิดเผยในข้อ 3.11 เรื่อง ความเสี่ยงในการลงทุน

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินโฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	อาคารสำนักงาน	3008	2-1-4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	พ.ศ. 2547	80,566

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือนของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2550	ปี พ.ศ. 2551	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	96.4	95.5	94.9	92.7	92.6	94.4
รายได้	551	588	600	530	605	153
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189	157	185	184	199	41
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย)	363	431	415	346	406	112

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

- ผลการดำเนินงานที่แสดงในตารางข้างต้น เป็นอัตราการใช้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งได้รับจากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร หรือประมาณ 84,086 ตารางเมตร (ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ 80,566 ตารางเมตร)

- สาเหตุหลักที่รายได้สำหรับปี 2553 ลดลงประมาณร้อยละ 11.7 จากปีก่อนหน้านั้น มีมาจากกรณีที่ปีดังกล่าวมีการชุมนุมทางการเมืองในบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ทำให้ผู้เช่าเดินทางเข้ามาใช้บริการอาคารสำนักงานไม่สะดวกเป็นระยะเวลาหนึ่ง จึงมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการในสัดส่วนที่มากกว่าปีอื่นๆ เพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า และใช้บริการอาคารสำนักงานต่อไป
- ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงไปจากที่แสดงข้างต้น โดยจะกำหนดให้ผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้รับรายได้และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการระบบปรับอากาศ และค่าบริการรักษาความสะอาด เป็นต้น
- ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเนื่องจากมีการใช้เงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 3.13 และได้มีการประเมินการในส่วนที่ 3.15

ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่รวม พื้นที่ให้เช่า และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
จำนวนพื้นที่รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)	121,989
จำนวนพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)	80,566
อัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท) สำหรับรอบ 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555	588

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม			อัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2554	
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	94.7	92.5	93.0	95.4

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการธุรกิจแต่ละประเภท ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่าที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่าของอาคาร สำนักงานในส่วนของกองทุนรวมจะเข้าลงทุน ครั้งแรก
อุตสาหกรรมการผลิต	13,129	16.30
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	12,757	15.83
ผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนจำหน่าย	11,416	14.17
บริการ	10,838	13.45
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	7,261	9.01
บริษัท เอเจนซี่ โฆษณา	4,498	5.58
ที่ปรึกษา	4,152	5.15
คอมพิวเตอร์ บริการและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	3,014	3.74
ผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภค	2,362	2.93
เวชภัณฑ์และเภสัชภัณฑ์	2,250	2.79
ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	815	1.01
หน่วยงานรัฐบาล	771	0.96
ออกแบบตกแต่ง	476	0.59
อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์	132	0.16
อื่นๆ	3,033	3.76
ว่าง	3,663	4.55
รวม	80,566	100.00

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก พิจารณาจากพื้นที่ให้เช่า เป็นดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท เนสต์เล่ (ไทย) จำกัด	16	2557
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	9	2556
3	บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	6	2556, 2557
4	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6	2556, 2558
5	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด (สาขาที่ 1 โอکیلวี แอนด์เมเจอร์)	6	2556
6	บริษัท อโกดา เซอร์วิสเชส จำกัด	5	2556, 2558
7	บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไชรัส จำกัด (มหาชน)	4	2556, 2557
8	บริษัท เซอร์ฟคอปร์ จำกัด	3	2556
9	บริษัท เอ็มเอสดี (ประเทศไทย) จำกัด	3	2558
10	บริษัท ฟิลลิป มอริส (ไทยแลนด์) ลิมิเต็ด	3	2556
	รวม	61	

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่าช่วงรายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555

ปี พ.ศ.	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2555	6,566	8.15

ปี พ.ศ.	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2556	33,705	41.84
2557	34,122	42.35
2558	3,018	3.75
ว่าง	3,155	3.92

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่าช่วงรายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

ข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน* (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ส่วนที่ 1 (รายละเอียดตามข้อ 3.3 (1))	4,394.4	3,853.8	บริษัท ไทย ประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
		4,157.0	บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ส่วนที่ 2	370.0	338.1	บริษัท ไทย ประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555

(รายละเอียดตามข้อ 3.3 (2))	365.0	บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
----------------------------	-------	-------------------------------	------------------------------	---------------------

*รวมถึง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง อาคารแสดมปี ภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 22 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท สำหรับส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ตามลำดับ

ที่มา: บริษัท ไทยประเมินราคา ลิโน้ ฟิลลิปส์ จำกัด และ บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด

หมายเหตุ:

1. การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเนื่องจากมีการใช้เงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 3.13 และได้มีการประเมินการในส่วนที่ 3.15
2. มูลค่าประเมินรวมของการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิโน้ ฟิลลิปส์ จำกัด เท่ากับ 4,191.9 ล้านบาท และบริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด เท่ากับ 4,522 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นจากอาคารสำนักงานเกรดเอทั่วไป โดยมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานครทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางไปมาได้สะดวกสบาย รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับถนนที่สำคัญหลายสาย ภายในอาคารสำนักงานก็มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงามและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยพร้อมทั้งประโยชน์ใช้สอยสูง นอกจากนี้ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ยังเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม ดังนั้น จึงส่งผลให้ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 รวมกันมีมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 4,764.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาต่ำสุดของรายงานการประเมินค่าร้อยละสิบสี่ (14%) บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุนประมาณ 20 ปีที่กองทุนรวมจะได้จากการลงทุนที่ราคาดังกล่าวอยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 9.4 (9.4%) ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท

ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ทำให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าเท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ที่ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 11 ซึ่งเทียบเท่ากับ IRR ที่ร้อยละ 11 เช่นกัน) กองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2555

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.47%	3.63%	3.80%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.34%	4.64%	4.96%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.33%	5.75%	6.15%

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในราคาที่สูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ กล่าวคือ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกินกว่าอัตราตามที่กำหนดในมาตรการแก้ไข (Force Signal) และผู้ถือหุ้นรายของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งราคาซื้อคืนดังกล่าวนั้นกำหนดให้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) ตามที่ได้เปิดเผยในข้อ 3.11 ดังนั้น โอกาสที่ราคาซื้อคืนจะต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของกองทุนรวมจึงอาจมีได้ นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่าราคาประเมิน ดังนั้น จึงอาจเป็นไปได้มากขึ้นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินในรอบปีบัญชีต่อไป และทำให้บริษัทจัดการอาจต้องดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะลดลงด้วย

การประกันภัย

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่ง TBF4 และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเวสต์ และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม CPN ได้เอาประกันภัยไว้ ประกอบด้วยการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- (ก) **การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risk Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 3,977,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 โดยมีบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เอาประกันภัยรายอื่นๆ ภายใต้กรมธรรม์เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินฯ และ/หรือ TBF4 และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่ม CPN โดยมีผู้รับผลประโยชน์คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน กรมธรรม์ประกันภัย
- (ข) **การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินคุ้มครองจำนวน 50,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 โดยมีบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลเวสต์ และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม CPN
- (ค) **การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินคุ้มครองธุรกิจหยุดชะงักจำนวน 1,527,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินฯ และ/หรือ TBF4 และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่ม CPN โดยมีผู้รับผลประโยชน์คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย และ
- (ง) **การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance)** โดยบริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินจำกัดความรับผิดรวมทุกสาขาภายใต้กรมธรรม์ไม่เกิน 5,000,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัยระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ CPN และ/หรือบริษัทในกลุ่ม CPN

ในปัจจุบัน กรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานทรัพย์สินฯ จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยจากบริษัทประกันภัยตกลงที่จะนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมามอบให้แก่ TBF 4 เพื่อเป็นการช่วยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาหลัก ส่วนบริษัท เซ็นทรัลเวสต์จะได้รับเงินค่าชดเชยจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักระหว่างที่มีการซ่อมแซมหรือการก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่าช่วงรายอื่น และ/หรือ TBF 4 จะเป็นผู้เอาประกันร่วมและร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินตามข้อ

(ก) ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ที่เช่าช่วงและ/หรือพื้นที่ให้เช่า โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าว ร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานทรัพย์สินฯ ก็จะนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยมามอบให้แก่ TBF 4 เป็นการช่วยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาหลัก และ TBF4 ก็ sẽนำเงินค่าสินไหมทดแทนมามอบให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานระหว่างกองทุนรวมและ TBF 4

สำหรับกรรมกรรมประกันภัยตามข้อ (ค) กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่าช่วงรายอื่น และ/หรือ TBF 4 จะร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามอัตราส่วนรายได้ที่ได้รับ ส่วนการชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามข้อ (ข) จะแบ่งตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ที่เช่าช่วงและหรือพื้นที่ให้เช่าของแต่ละราย และการชำระเบี้ยประกันภัยตามข้อ (ง) จะชำระโดยแบ่งตามสัดส่วนทุนประกันของกรรมกรรมความเสี่ยงภัยและกรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กำหนดในกรรมกรรมประกันภัยการก่อสร้างรวมกันในของแต่ละสาขาซึ่งเป็นสถานที่ที่เอาประกันภัยตามที่กำหนดในกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว

ทั้งนี้ในปัจจุบันการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในวงเงิน 3,977,000,000 บาทน่าจะเพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายเนื่องจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก ซึ่งประเมินการโดย บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2555 อยู่ที่ 3,870,000,000 บาท และ 3,784,500,000 บาท ตามลำดับ ในขณะที่วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก็น่าจะเพียงพอในการชดเชยความเสียหายระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ซึ่งไม่ควรจะใช้เวลาเกินกว่า 3 ปี

3.4 ภาพรวมของธุรกิจที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร

โดยภาพรวม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครได้รับผลดีจากการที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีมากขึ้นและค่าเช่าเฉลี่ยที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2554 มีพื้นที่รวมประมาณ 8.07 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี พ.ศ.2553 ประมาณ 117,100 ตารางเมตร หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด และมีจำนวนพื้นที่ซึ่งไม่มีผู้เช่า (Unoccupied Area) คิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ให้เช่าได้ทั้งหมด หรือคิดเป็นพื้นที่ซึ่งไม่มีผู้เช่าประมาณ 1.29 ล้านตารางเมตร ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในเขตใจกลางกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.61 จากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ประมาณ 650 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างใหม่มีจำนวนจำกัด ทั้งนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ซึ่งไม่มีผู้เช่าเป็นพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ใช่ย่านใจกลางธุรกิจและ/หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและล้าสมัย อาคารสำนักงาน

เกรดเอส่วนใหญ่ในเขตใจกลางกรุงเทพมหานครมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เต็มเกือบร้อยละ 100 (ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด)

อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร (Bangkok Office Supply)

ณ สิ้นปี พ.ศ.2554 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าคิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 8.07 ล้านตารางเมตร ซึ่งเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี พ.ศ.2553 โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าของสำนักงานเกรด เอ ประมาณ 2.88 ล้านตารางเมตร

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครคาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายในไตรมาส 4 ของปี พ.ศ. 2555 เป็นจำนวนประมาณ 91,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.1 จาก ณ สิ้นปี พ.ศ.2554 และจะมีอุปทานเพิ่มขึ้นภายในอีก 2 ปีข้างหน้าคือภายในสิ้นปี พ.ศ.2557 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 265,200 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.3 จาก ณ สิ้นปี พ.ศ.2554 ซึ่งอุปทานที่เข้าสู่ตลาดมาจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด)

ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ. 2554

อาคารสำนักงาน	เกรด	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)
ปาร์คเวนเจอร์	เอ	ถนนเพลินจิต	27,000
เคพีโอ ทาวเวอร์	บี	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	11,000
ศิวาเทล	เอ	ถนนวิฑู	5,600
สาทรสแควร์	เอ	ถนนสาทร	73,500
		รวม	117,100

ที่มา : บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด

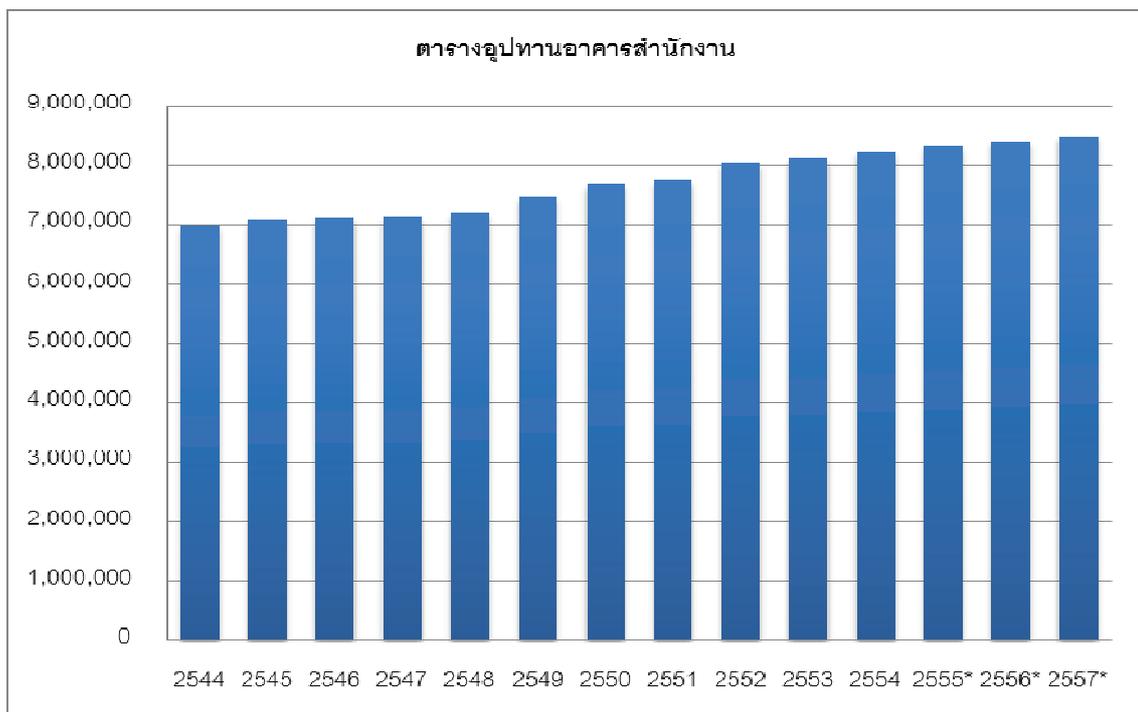
ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเข้าสู่ตลาดในระหว่างปี พ.ศ. 2555 - 2557

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ
เดอะพาลาเดียม ประตูน้ำ – โรงแรม อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า	ถนนเพชรบุรี	22,000	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2555

(ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน)			
The 9 th Tower Grand Rama 9 (Tower B)	ถนนพระราม 9	20,000	ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2555
The 9 th Tower Grand Rama 9 (Tower A)	ถนนพระราม 9	40,000	ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2555
เซ็นทรัล พระราม 9 (ส่วนของ สำนักงาน)	ถนนรัชดาภิเษก	9,000	ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2555
อาคารจีแลนด์ ทาวเวอร์	ถนนพระราม 9	88,000	ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2556
อาคารยูบีซี 3	ถนนสุขุมวิท	50,200	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2557
อาคารเอไอเอ	ถนนรัชดาภิเษก	N/A	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2557
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ถนนรัชดาภิเษก	36,000	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2557
รวม		265,200	

ที่มา : บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

ตารางแสดงอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ.2544-พ.ศ.2557



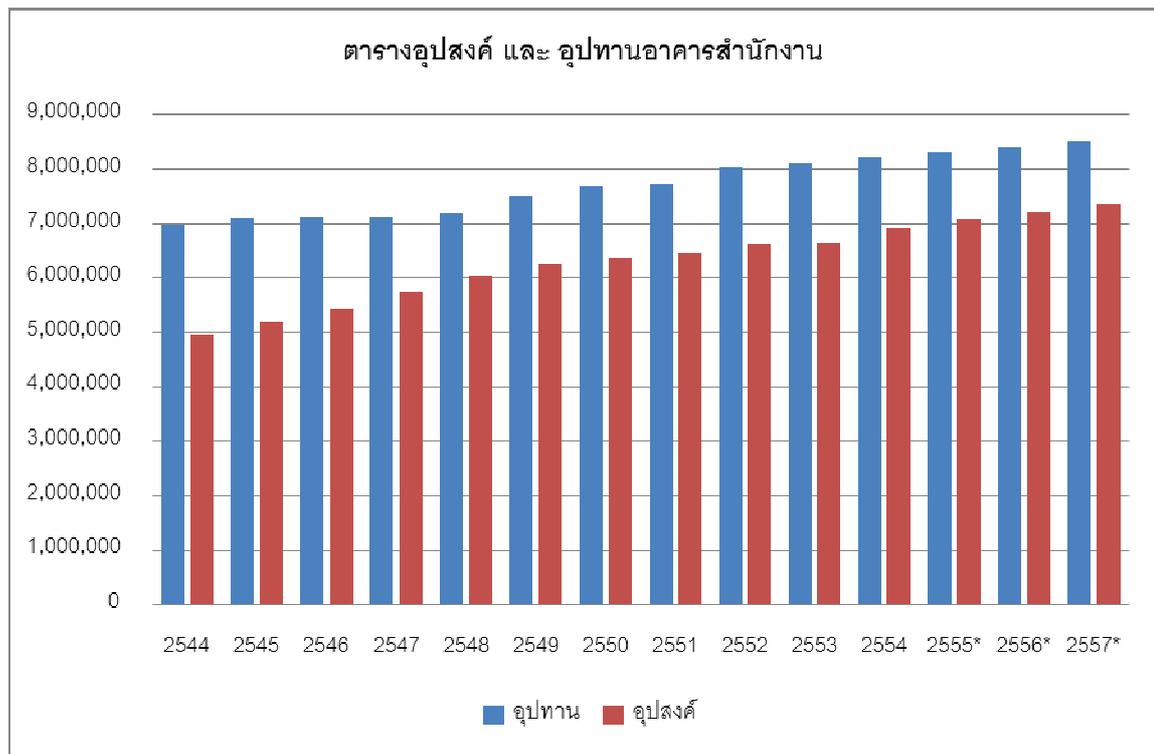
หมายเหตุ * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร (Bangkok Office Demand)

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครขยายเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี พ.ศ.2554 ที่ผ่านมามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงสุดนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 เป็นต้นมา จากการขยายตัวของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) เกี่ยวกับการส่งออก และการลงทุนจากต่างประเทศ โดยความต้องการที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจของผู้เช่าเดิมที่เช่าพื้นที่อยู่แล้ว มากกว่าจะมาจากความต้องการจากผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งใหม่ ปัญหาอุทกภัยเมื่อปลายปี พ.ศ.2554 ไม่ส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามากนัก เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในซึ่งน้ำท่วมไม่ถึง (ที่มา: บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด)

ตารางเปรียบเทียบอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครในระหว่างปี พ.ศ.2544-2557



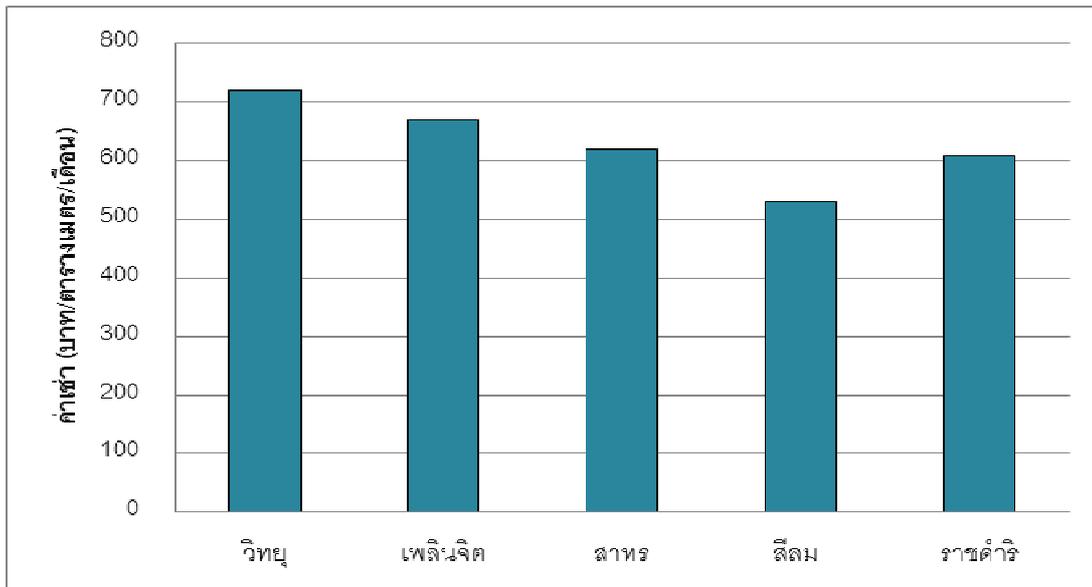
หมายเหตุ * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน (Rental Rate)

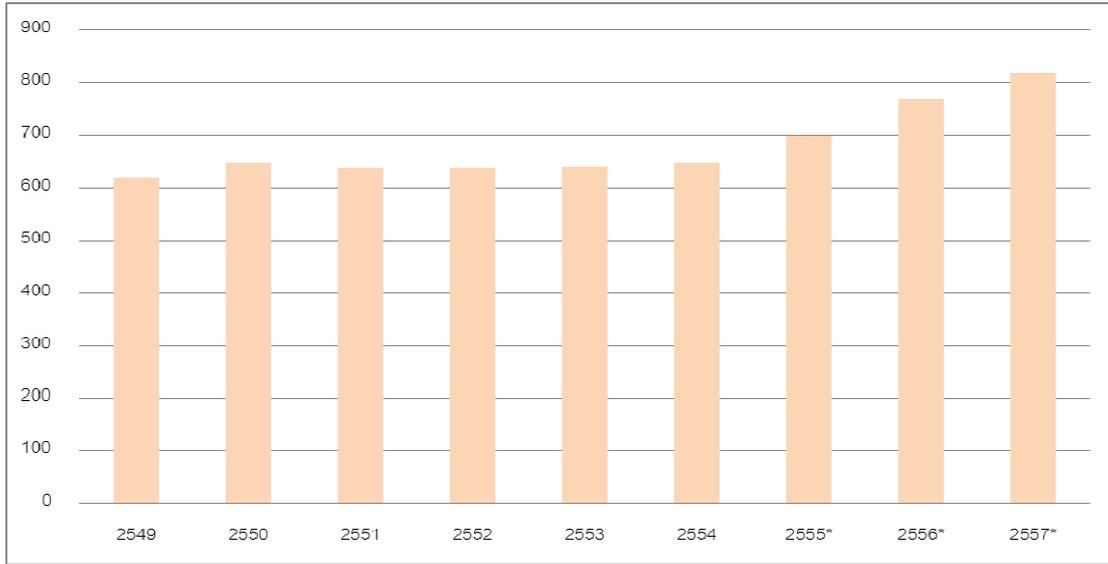
ในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2555 อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร ได้มีการปรับขึ้นเป็น 680 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือปรับขึ้นร้อยละ 4.61 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 650 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนวิฑูมีระดับค่าเช่าอยู่ที่ 720 บาท/ตารางเมตร/เดือน และบริเวณถนนเพลินจิตมีระดับค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 670 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร ถนนสีลม และ ถนนราชดำริ – หลังสวน มีระดับค่าเช่าอยู่ที่ 620, 530 และ 610 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ (ที่มา: บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด)

ตารางแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี พ.ศ.2555



ที่มา : บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

ตารางค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางเมือง ปี พ.ศ. 2549 - 2557



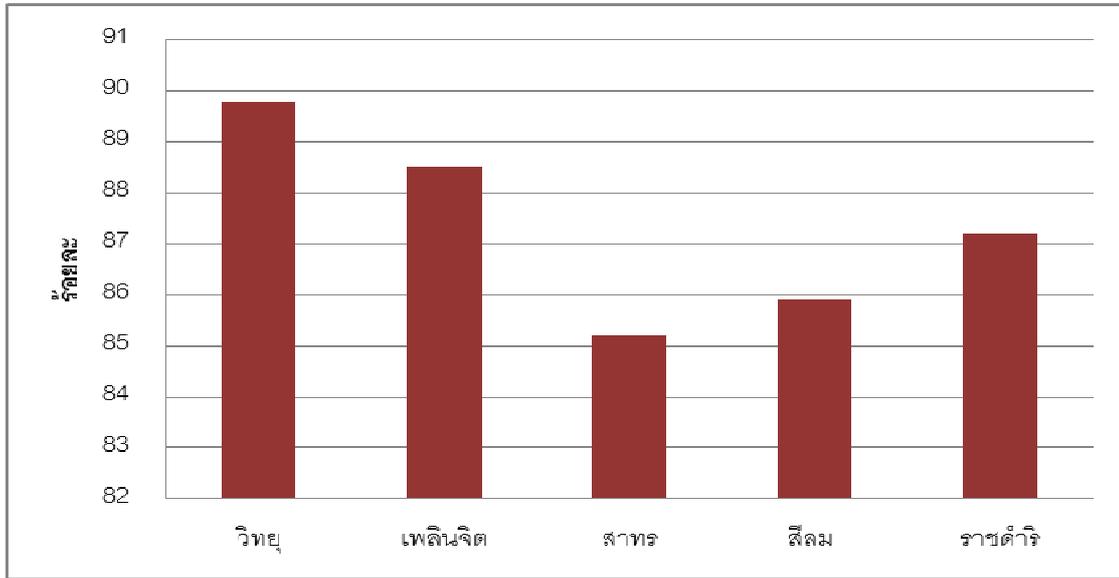
หมายเหตุ * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า (Occupancy Rate)

อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ. 2555 อยู่ที่ร้อยละ 87.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี พ.ศ.2554 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 84.2 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.2 โดยที่อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนวิฑูรย์มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 89.8 และอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนเพลินจิตมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 88.5 อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร ถนนสีลม และถนนราชดำริ อยู่ที่ร้อยละ 85.2, 85.9 และ 87.2 ตามลำดับ (ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด)

ตารางแสดงอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด

แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการที่ภาคธุรกิจในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะยังมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานจะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ในขณะที่อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดจะมีอยู่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร และอาคารที่ตั้งอยู่ตามแนวระบบรถไฟฟ้า จะมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Rental Rate) ก็มีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มขึ้นในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจโลกและควมมีเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ

3.5 จุดเด่นในการลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความน่าสนใจในการลงทุนดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

รวมถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ โดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์โดยสาร และลิฟท์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ ยังมีช่างซ่อมบำรุง เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันที เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด เพื่อคอยดูแลความเรียบร้อยของทรัพย์สิน และยังมีทีมงานที่คอยตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกถือได้ว่าเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รถไฟฟ้าของบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง และอยู่ริมถนนพระรามที่ 1 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

2. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับการบริหารจัดการโดย CPN ซึ่งมีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property)

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ อาคารสำนักงานดังกล่าวได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม CPN ทั้งนี้ หลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยที่ CPN เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ชั้นนำของประเทศไทยที่มีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และหลายๆ จังหวัด ในประเทศไทย โดยมีการดำเนินงานที่มีความต่อเนื่องมานานกว่า 30 ปี

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก CPN จะดูแลในด้านการให้บริการ และให้ความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการในอาคารสำนักงาน การบำรุงรักษาอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก การจัดหาผู้เช่าที่มีความเหมาะสม การจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทุนรวม และระบบการบริหารจัดการทางการเงินและการบริหารทรัพยากรบุคคล ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับผลประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการดำเนินธุรกิจของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้ การที่กลุ่มบริษัท CPN ได้บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2547 ทำให้ CPN มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี รวมถึงมีความสัมพันธ์ที่ดีกับและได้รับการยอมรับและความเชื่อถือจากผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน

3. มีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 90 ในปี พ.ศ. 2553, พ.ศ. 2554 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 โดยในปี พ.ศ. 2553, พ.ศ. 2554 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีรายได้รวมเป็นจำนวนเงิน 530, 605 และ 153 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน อยู่ที่ 346, 406 และ 112 ล้านบาท ตามลำดับ

4. มีผู้เช่าที่มีความหลากหลายและมีความมั่นคง

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจ ประกอบด้วยบริษัทไทยที่มีชื่อเสียง บริษัทข้ามชาติ และสถาบันการเงิน เช่น บมจ.หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เนสท์เล่ (ไทย) จำกัด และบริษัท พิลิป มอริส (ไทยแลนด์) ลิมิเต็ด ฯลฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินที่มั่นคงและมีผลประโยชน์ที่ต่อเนื่อง โดยบริษัทเหล่านี้ได้มีการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมเองด้วย

5. แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

จากการวิเคราะห์ของ บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเพิ่มขึ้นอย่างค่อนข้างจำกัดในระหว่างปี พ.ศ.2555-2557 (รวมทั้งสิ้นประมาณ 265,200 ตารางเมตร โดยจะมาจากโครงการอาคารสำนักงานที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครจำนวน 8 โครงการ) ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายธุรกิจของบริษัทต่างๆ ซึ่งส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร

6. การประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ในเบื้องต้น CPN ซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความประสงค์ที่จะลงทุนในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมโดยจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อย และผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ นอกจากนี้ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมที่มีโครงสร้างสัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์พยายามบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

7. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้า โรงแรมและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกราชประสงค์ ถนนราชดำริ ตัดกับถนนพระราม 1 โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ที่ใหญ่และมีชื่อเสียงที่สุดในประเทศไทยโครงการหนึ่ง ประกอบด้วยทรัพย์สินที่สำคัญ 3 ส่วนใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ทั้งที่เป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมระดับ 5 ดาว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและทันสมัย และมีการคมนาคมขนส่งที่รวดเร็วและสะดวกสบาย มีส่วนที่ช่วยดึงดูดให้มีผู้สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ จะทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับผลดีจากการประสานประโยชน์ร่วมกันกับส่วนอื่นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ เช่น การบริหารที่จอดรถ การกำหนดและประยุกต์ใช้แผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ร่วมกัน

3.6 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมและบริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนได้รับผลกำไร ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้

กองทุนรวมจะวิเคราะห์หรืออย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนั้น กองทุนรวมจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัทจัดการจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมจะรวมถึงการประเมินและการใช้กลยุทธ์การกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน พร้อมทั้งควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

3.7 การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็น

ผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน รวมทั้งสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภค ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางเงินมัดจำ และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น โดยการทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

3.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาร่างที่เกี่ยวข้อง

ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้มีการจัดทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1) สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ (“สัญญาเช่าหลัก”)

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”)
วันที่ทำสัญญา	18 ธันวาคม 2545
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>ทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ประกอบด้วย:</p> <p>(1) ที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 3008</p> <p>(2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณที่ดินตามข้อ 1 (1) ทั้งที่สร้างเสร็จแล้ว และยังไม่แล้วเสร็จ รวมทั้งอาคารบ้านเลขที่ 4, เลขที่ 4/1 และเลขที่ 4/2 ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ, และ</p> <p>(3) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขของสัญญานี้</p> <p>ทั้งนี้ ให้ถือตามแผนผังและรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เรื่อง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลต่อขยาย ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2551</p>

ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ (23 ธันวาคม 2545)
การต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อสัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงและการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำเร็จลุล่วงลง กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จะได้สิทธิการเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักต่อไปตามระยะเวลาที่ได้ต่ออายุสัญญา
การชำระค่าเช่า	หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่างวดใดงวดหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยจากการชำระค่าเช่าล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าผู้ให้เช่าจะได้รับชำระค่าเช่าครบถ้วน และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทันที
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำการซ่อมแซมปรับปรุง หรือก่อสร้างขึ้นตามสัญญานี้ รวมถึงวัสดุอุปกรณ์และสัมภาระในการซ่อมแซมปรับปรุงหรือก่อสร้างดังกล่าว ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที
การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่เป็นที่จอดรถใต้ดิน รวมทั้งที่จอดรถอื่นที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ใช้โดยไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) (“ที่จอดรถใต้ดิน”) ด้วยตนเอง และจะไม่นำที่จอดรถใต้ดินส่วนใดๆ ออกให้เช่าช่วง รวมทั้งจะไม่ว่าจ้างหรือมอบหมาย ให้บุคคลอื่นใดมาดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่จอดรถใต้ดินโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ▪ ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการบริหารและจัดการที่จอดรถใต้ดิน โดยให้ผู้ที่มาใช้บริการของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน รวมทั้งผู้ที่มาใช้บริการของพื้นที่ว่างด้านที่ติดถนนราชดำริ และพื้นที่ว่างด้านที่ติดถนนพระรามที่ 1 ของสัญญานี้ สามารถใช้ประโยชน์จากที่จอดรถใต้ดินได้ ภายใต้เงื่อนไขและบริการแบบเดียวกัน
คำรับรองของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่จำหน่ายโอนสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร การนำสิทธิการเช่าไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้ จะทำได้เฉพาะกับสถาบันการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น และในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันดังกล่าว สถาบันการเงินนั้นจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้รับโอนที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น ▪ ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม หรือโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน อันจะมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการบริหารหรือควบคุมกิจการของผู้เช่าในสาระสำคัญ และจะไม่ลดเงินทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดย

	<p>ไม่มีเหตุอันสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าและCPN รับรองว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้น กรรมการ หรือกรรมการบริหารอันจะมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการบริหารหรือควบคุมกิจการของCPN ในสาระสำคัญ และจะไม่ลดทุนจดทะเบียน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันสมควร
การให้เช่าช่วง	<p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่การให้เช่าช่วงที่เป็น การประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ด้วยตนเองเท่านั้น การให้เช่าช่วงในทอดต่อไปจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร (ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาที่ทุกประการ</p>
การประกันภัย	<p>ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในนามผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) และระบุผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์แต่ผู้เดียวตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยจะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรและจะทำในวงเงินทดแทนความสูญเสีย (Replacement Value) และให้ครอบคลุมถึงความเสียหายของผู้ให้เช่าจากการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญานี้ด้วยทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายและถูกทำลาย)</p>
การถูกเวนคืน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใดจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนแต่เพียงผู้เดียว ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะปรึกษาหารือกันเพื่อพิจารณาปรับลดค่าเช่าตามสัดส่วน
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด จนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที ยกเว้นกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 วันนับแต่เกิดความเสียหาย และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยหากผู้เช่าจะก่อสร้างทรัพย์สินให้เหมือนเดิม

	<p>ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า แต่หากผู้เช่าจะก่อสร้างทรัพย์สินแตกต่างไปจากทรัพย์สินเดิม ผู้เช่าจะต้องทำรายละเอียดของโครงการ และรายละเอียดอื่นๆ เพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อนเริ่มทำการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะต้องพิจารณาให้ความเห็นโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันสมควร</p> <p>2. ในระหว่างการก่อสร้างดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าเต็มตามอัตราปกติ และผู้เช่าจะต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารซึ่งเป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่ามามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าในระหว่างเวลาที่ก่อสร้างดังกล่าว โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวต้องมีผลผูกพันจนกว่าผู้เช่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์</p> <p>3. ผู้ให้เช่าจะช่วยเหลือค่าก่อสร้างให้แก่ผู้เช่าตามที่ผู้เช่าได้ใช้จ่ายจริงและสมควรแต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยผู้ให้เช่าจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามที่ใช้จ่ายไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย
<p>การส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ หากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในทันที ผู้เช่าจะจ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราเท่ากับ 2 เท่าของค่าเช่ารายเดือนอัตราสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือก่อนเลิกสัญญาเช่าแล้วแต่กรณี นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบให้ค่าเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจนเต็มจำนวนโดยไม่ชักช้า ■ เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงต่อสัญญาเช่านี้แล้ว ก่อนครบระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้เช่าจะต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่มีวงเงินค้ำประกันจำนวนเท่ากับค่าเช่าหนึ่งปีสุดท้ายของสัญญาเช่า มาส่งมอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบระยะเวลาเช่า
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้ยกเลิกทันทีโดยอัตโนมัติ หากมีเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าตามสัญญานี้ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล 2. ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด 3. CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรือ

	<p>4. CPN เลิกบริษัท หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ</p> <p>5. สัญญาเช่าฉบับหนึ่งฉบับใดอันเกี่ยวข้องกับโครงการเซิร์ตเวสต์ได้ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด</p> <p>■ ในกรณีที่มิเหตุการณอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้เกิดขึ้นกับผู้เช่า คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้อินสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาจากผู้เช่ามาให้CPN ทันทันทีโดยอัตโนมัติ และCPN มีหน้าที่จัดการเรื่องการรับมอบทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง โดยไม่ให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และ/หรือ มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ได้มีการยื่นคำขอต่อศาล อันเกี่ยวกับการขอพิทักษ์กิจการของผู้เช่าไม่ว่าโดยบุคคลใด 2. ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลายหรือ 3. ผู้เช่าถูกยกเลิกกองทุน หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ <p>■ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทันที หากมีเหตุการณอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยผิดเงื่อนไขของสัญญานี้ 2. ผู้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน สิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น หรือนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับบุคคลใด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยผิดเงื่อนไขของสัญญานี้ 3. ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวม โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดทุนของโครงการ โดยผิดเงื่อนไขของสัญญานี้ หรือCPN เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้น กรรมการ กรรมการบริหาร หรือลดทุนจดทะเบียน โดยผิดเงื่อนไขของสัญญานี้ 4. ผู้เช่าไม่นำค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มาส่งมอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่กำหนด หรือ 5. ผู้เช่าไม่วางหนังสือค้ำประกัน เพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบระยะเวลาเช่า <p>■ ในกรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดนอกจากเหตุที่กล่าวข้างต้น และไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดดังกล่าว พร้อมกับการแจ้งCPN ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p>
--	---

<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า กรณีเช่นว่าไม่มีผลเป็นการต่อสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ และให้ถือว่าเงินค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่งผู้ให้เช่าอาจจะยอมรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิที่ผู้เช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายส่วนที่เกิน</p>
<p>การค้ำประกัน</p>	<p>CPN ตกลงค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญานี้ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ทั้งนี้เงินกว่าผู้เช่าจะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้โดยครบถ้วนถูกต้อง</p>

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1)

<p>ผู้ให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมธุรกิจไทย 4</p>
<p>ผู้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท</p>
<p>เจ้าของทรัพย์สิน</p>	<p>สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน ไม่รวมอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรม ซึ่งประกอบด้วย: <ol style="list-style-type: none"> (1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ซึ่งไม่รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้ที่ดินดังกล่าว (2) อาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานบางส่วน ยกเว้นพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1-B3 พื้นที่บางส่วนของชั้น G พื้นที่บางส่วนของชั้น 3 และชั้น 6 พื้นที่ของ ชั้น 7 ชั้น 25 และ ชั้น 44 แต่ไม่รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่รวมอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรม และ (3) อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นบนอาคารตามข้อ (2) ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดินตามข้อ (1) ในอนาคตและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินในอนาคตตามเงื่อนไขของสัญญานี้ ซึ่งไม่รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่รวมอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรม (4) งานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่

	ภายในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบถึงการทำสัญญาฉบับนี้ และได้ดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินลงนามในหนังสือยินยอมและอนุญาตต่างๆ และส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าช่วงเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ▪ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ระหว่าง ผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เซ็นทรัล ซิปี้ดี จำกัด)
การจดทะเบียนการเช่าช่วง	ภายในระยะเวลา 7 วันทำการ นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จเพื่อให้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ประมาณ 20 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 22 ธันวาคม 2575
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2545 ระหว่าง เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้เช่า และบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกัน ("สัญญาเช่าหลัก") ออกไปได้ และผู้ให้เช่าช่วงสามารถตกลงในเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาหลักและได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินให้เช่าช่วงต่อได้แล้วเสร็จสมบูรณ์ก่อนหรือในวันที่ 22 ธันวาคม 2574 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบภายใน 12 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้จะสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้ให้เช่าช่วงในการพิจารณาสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และ CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในการนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะบอกกล่าวความประสงค์ในการรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินรวมทั้งมูลค่าและเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง หลังจากนั้น กองทุนรวมจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่ออนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกกล่าวแสดงความประสงค์

	<p>ตามที่กำหนดข้างต้น หากกองทุนรวมได้รับมติอนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะใช้ความพยายามในดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 250 (สองร้อยห้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่มีการตกลงต่อสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องทำการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกัน หรือให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามสัญญาเช่าหลัก
<p>ค่าเช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เป็นจำนวน 1,387,560,929 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และตกลงชำระค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นงานระบบเป็นจำนวน 2,977,968,839 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,365,529,769 บาท และผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ■ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 2,500,000 บาท ยกเว้นในเดือนแรกให้คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงจริง หากผู้เช่าช่วงผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าช่วงงวดใดงวดหนึ่ง ผู้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงคิดดอกเบี้ยจากการชำระค่าเช่าช่วงล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเช่าช่วงครบถ้วน และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากไม่มีการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลา 25 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดดังกล่าว
<p>การให้บริการที่จอดรถยนต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิผู้เช่าช่วงใช้ที่จอดรถยนต์อย่างน้อย 1,218 คัน ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ตลอดเวลา ■ เมื่อผู้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงอาจเพิ่มเติมจำนวนที่จอดรถยนต์ให้แก่ผู้เช่าช่วง หากในช่วงเวลาดังกล่าวมีพื้นที่จอดรถเพียงพอสำหรับการให้บริการเพิ่มเติมตามที่ผู้เช่าช่วงร้องขอ โดยผู้เช่าช่วงจะชำระค่าบริการเพิ่มเติมตามที่ตกลงกัน ■ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือนตามอัตราดังต่อไปนี้ (ไม่ว่าจะรวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ก็ตาม) ยกเว้นในเดือนแรกให้คำนวณค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาให้บริการจริง

	<p>ระยะเวลาที่ให้บริการ</p> <p>ค่าบริการเดือนละ</p>
<p>การปรับปรุงก่อสร้างอาคารสำนักงาน</p>	<p>ตั้งวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงนี้จนถึง 22 ธันวาคม 2555</p> <p>23 ธันวาคม 2555 ถึง 22 ธันวาคม 2560</p> <p>23 ธันวาคม 2560 ถึง 22 ธันวาคม 2565</p> <p>23 ธันวาคม 2565 ถึง 22 ธันวาคม 2570</p> <p>23 ธันวาคม 2570 ถึง 22 ธันวาคม 2575</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ หากผู้เช่าช่วงผิดนัดไม่ชำระค่าบริการที่จ่อตรงงวดใดงวดหนึ่ง ผู้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงคิดดอกเบี้ยจากการชำระค่าบริการที่จ่อตรงล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าบริการที่จ่อตรงครบถ้วน และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากไม่มีการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลา 25 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดดังกล่าว ■ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงและผู้มาติดต่อหรือผู้ใช้บริการของผู้เช่าช่วงมีสิทธิใช้ถนนรอบโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้ <ul style="list-style-type: none"> ■ อาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ทำการซ่อมแซมปรับปรุง หรือก่อสร้างขึ้นตามสัญญานี้ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทันทีที่มีการซ่อมแซมปรับปรุง หรือก่อสร้างดังกล่าว ส่วนวัสดุ อุปกรณ์และสัมภาระในการซ่อมแซมปรับปรุงหรือก่อสร้างนั้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทันทีนับแต่เวลาที่วัสดุอุปกรณ์และสัมภาระดังกล่าวถูกติดตั้งหรือติดตั้งเข้ากับที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงจะต้องขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ และสัมภาระที่ยังไม่ได้ติดตั้งและสามารถเคลื่อนย้ายได้โดยไม่ต้องมีการรื้อถอนหรือถอดถอน ออกจากพื้นที่เช่าช่วงภายใน 60 (หกสิบ) วัน มิฉะนั้นผู้ให้เช่าช่วงจะมีสิทธิดำเนินการใด ๆ กับวัสดุอุปกรณ์และสัมภาระได้ตามที่เห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ในกรณีที่มีผู้รับเหมาก่อสร้างหรือบุคคลที่สามมาเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ หรือสัมภาระดังกล่าว ■ ผู้เช่าช่วงตกลงว่าพื้นที่สำหรับก่อสร้างโครงการโรงแรม (ตามแผนผังรายละเอียดในสัญญาฉบับนี้) เป็นพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะนำออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและก่อสร้างเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (“โครงการ

	<p>โรงแรม”) และตกลงว่าที่ดินพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและที่จอดรถใต้ดิน (ตามแผนผังรายละเอียดในสัญญาฉบับนี้) เป็นพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าและดำเนินธุรกิจอาคารศูนย์การค้า (“โครงการศูนย์การค้า”) โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องอำนวยความสะดวก และจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการพัฒนาและก่อสร้าง หรือการบริหารงานตามโครงการโรงแรมโครงการศูนย์การค้าหรือธุรกิจอื่นใดนั้น นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงจะต้อง :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ยินยอมให้ธุรกิจโครงการโรงแรมและโครงการศูนย์การค้าใช้ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะร่วมกันกับธุรกิจต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงได้ - จัดให้มีทางเข้า-ออกและเชื่อมต่อระหว่างที่จอดรถใต้ดินของโครงการธุรกิจต่าง ๆ ทุกโครงการ อันได้แก่ ธุรกิจโครงการศูนย์การค้า ธุรกิจอาคารสำนักงาน ธุรกิจโครงการโรงแรม หรือธุรกิจอื่นใดที่ได้พัฒนาและก่อสร้างขึ้นภายใต้เงื่อนไขหรือโดยผลของสัญญานี้ รวมตลอดถึงธุรกิจและ/หรือกิจกรรมใด ๆ ที่ได้ดำเนินการหรือจัดขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์หรือการใช้ลานเอนกประสงค์ 1 และ/หรือลานเอนกประสงค์ 2 เพื่อหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ (“โครงการธุรกิจต่าง ๆ”) - จัดให้มีทางเข้า-ออกและเชื่อมต่อระหว่างโครงการธุรกิจต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ติดต่อธุรกิจ และ/หรือใช้บริการ รวมทั้งยานพาหนะได้ใช้และผ่านทางเข้า-ออก และ/หรือทางเชื่อมต่อดังกล่าว ร่วมกันได้ภายใต้เงื่อนไขและบริการแบบเดียวกัน โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่ขัดขวาง หรือดำเนินการใด ๆ อันเป็นอุปสรรค หรือข้อจำกัดใด ๆ ทั้งสิ้น - รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกอาคารระหว่างโครงการธุรกิจต่าง ๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง <p><u>ค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคาร (Surrounding)</u> หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบ ๆ ตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่าง ๆ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคารของโครงการอาคารสำนักงานเท่ากับอัตราส่วนของจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในตัวอาคาร (Gross Area) ของโครงการอาคารสำนักงาน (คำนวณพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในของอาคารทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานทุก ๆ ชั้นของอาคาร) ต่อจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่าง ๆ (คำนวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมดของโครงการธุรกิจ ต่าง ๆ ทุก ๆ ชั้นของอาคาร) คูณด้วยค่าใช้จ่ายต่อเดือนในปีที่ผ่านมา ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในตัวอาคารของโครงการอาคารสำนักงานต่อจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่าง ๆ เท่ากับ ร้อยละ 19.1</p>
<p>การแก้ไข ดัดแปลง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ทำการแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะดังกล่าว</p>

หรือต่อเติม	ตามที่กำหนดในสัญญา โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของทรัพย์สิน
การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงตกลงแบ่งสัดส่วนความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ในอาคารสำนักงานทั้งหมดตามสัดส่วนการครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานตามสิทธิการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ และบรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง คู่สัญญาจะร่วมกันรับผิดชอบตามอัตราส่วนที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นในความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าช่วงตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระเงินค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 5 วันทำการนับแต่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับแจ้งจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบแต่ผู้ให้เช่าช่วงได้ทราวจำเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง
การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วง	การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงทุกกรณีเป็นหน้าที่ของผู้เช่าช่วงและโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ผู้เช่าช่วงจะบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยตลอดเวลา และจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพที่สมบูรณ์เรียบร้อยเว้นแต่การเสื่อมสภาพตามการใช้งานปกติ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ
คำรับรองของผู้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงสัญญาว่าจะไม่จำหน่ายโอนสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่าช่วงนี้ให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การนำสิทธิการเช่าช่วงไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้ จะทำได้เฉพาะกับสถาบันการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น และในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันดังกล่าวสถาบันการเงินนั้นจะโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่ผู้รับโอนที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น
การให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงอีกทอดหนึ่ง โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่การให้เช่าช่วงอีกทอดหนึ่งแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งมีพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร และผู้เช่าช่วงพื้นที่ราย

	<p>ย่อยอีกทอดหนึ่งจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ด้วยตนเองเท่านั้น การให้เช่าช่วงในทอดต่อไปโดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร (ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร) ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าช่วงยังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาในทุกประการ</p>
<p>การประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าช่วงรับทราบว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในนามของเจ้าของทรัพย์สินเองในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) และกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแทนเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งค่าเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเบี้ยประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง ▪ การทำประกันภัยความเสียหายที่อาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วง จะทำในวงเงินทดแทนความสูญเสีย (Replacement Value) และให้ครอบคลุมถึงความเสียหายของเจ้าของทรัพย์สินจากการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักด้วย ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้เช่าช่วงหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงหรืออาจใช้สิทธิก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่เพื่อทดแทนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสียหายหรือถูกทำลายทั้งหมด โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซม ให้แก่ผู้เช่าช่วงตามที่ใช้จ่ายไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินช่วยเหลือค่าซ่อมแซมเฉพาะส่วนทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมาจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าหลัก ▪ ในระหว่างการซ่อมแซมและ/หรือการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าช่วงยังคงผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเต็มอัตราตามปกติ โดยที่ผู้เช่าช่วงตกลงจัดหาหนังสือค้ำประกันแทนผู้ให้เช่าช่วงเพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าของทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก
<p>ภาษีอากร</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ทั้งที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้เช่าช่วงจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง</p>

<p>การถูกเวนคืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที โดยผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนแต่เพียงผู้เดียว ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะปรึกษาหารือกันเพื่อพิจารณาปรับลดค่าเช่าช่วงตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมด จนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที ยกเว้นกรณีที่ผู้เช่าช่วงมีความประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าช่วงขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบภายใน 30 วัน นับแต่เกิดความเสียหาย และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยหากผู้เช่าช่วงจะก่อสร้างทรัพย์สินให้เหมือนเดิม ผู้เช่าช่วงสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากผู้เช่าช่วงจะก่อสร้างทรัพย์สินแตกต่างไปจากทรัพย์สินเดิม ผู้เช่าช่วงจะต้องทำรายละเอียดของโครงการ และรายละเอียดอื่นๆ เพื่อขอความเห็นชอบจากเจ้าของทรัพย์สินในนามของผู้ให้เช่าช่วงก่อน 2. ในระหว่างการก่อสร้างดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะต้องจ่ายค่าเช่าช่วงเต็มตามอัตราปกติ และผู้เช่าช่วงจะตั้งจัดหาหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารซึ่งเป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่าช่วงมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าช่วงและค่าบริการพื้นที่จ่อครถยนต์ในระหว่างเวลาที่ก่อสร้างดังกล่าว โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวต้องมีผลผูกพันจนกว่าผู้เช่าช่วงจะก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ 3. ผู้ให้เช่าช่วงจะช่วยเหลือค้ำก่อสร้างให้แก่ผู้เช่าช่วงตามที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้จ่ายจริงและสมควรแต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินช่วยเหลือค่าซ่อมแซมที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมาจากเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง โดยผู้ให้เช่าช่วงจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามที่ผู้ให้เช่าช่วงไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินช่วยเหลือค่าซ่อมแซมที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมาจากเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก ■ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังไม่สามารถตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทนกับผู้รับประกันภัยได้

	<p>หรือในกรณีที่ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนล่าช้ากว่ากำหนด ผู้เช่าช่วงอาจตกลงให้ผู้เช่าช่วงรายอื่นในอาคารสำนักงานทดลองจ่ายเงินในจำนวนที่ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน โดยผู้เช่าช่วงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงรายอื่นที่ได้จ่ายเงินทดลองจ่ายไปแทนผู้เช่าช่วงภายหลังจากผู้เช่าช่วงได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันโดยไม่ชักช้า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของผู้เช่าช่วงรายอื่นที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดลองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระคืนเงินทดลองจ่ายให้แก่ผู้เช่าช่วงรายอื่น ทั้งนี้ ระยะเวลาในการชำระคืนเงินทดลองจ่ายและเงินชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวจะต้องไม่เกินกว่า 6 เดือนนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงรายอื่นได้จ่ายเงินทดลองจ่ายไป</p> <p>อนึ่ง ผู้เช่ารายอื่นและผู้เช่าช่วงอาจพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการชำระคืนเงินทดลองจ่ายดังกล่าว หากเงินสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันไม่เพียงพอหรือล่าช้า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการซ่อมแซมดังกล่าวที่เกินจากเงินช่วยเหลือค่าซ่อมแซมจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าหลัก ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงรายอื่นในอาคารสำนักงานตกลงร่วมกันรับผิดชอบตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ณ เวลาที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงอาจตกลงให้ผู้เช่าช่วงรายอื่นในอาคารสำนักงานทดลองจ่ายเงินในจำนวนที่ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน โดยผู้เช่าช่วงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายอื่นดังนี้ <p>สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงรายอื่นภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงรายอื่นได้จ่ายเงินทดลองจ่ายไป พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของผู้เช่าช่วงรายอื่นที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดลองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระคืนเงินทดลองจ่ายให้แก่ผู้เช่าช่วงรายอื่น ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงรายอื่นและผู้เช่าช่วงจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการชำระคืนเงินทดลองจ่ายดังกล่าว</p> <p>สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลือกชดใช้เงินทดลองจ่ายดังกล่าวโดย (1) การชำระคืนเงินทดลองจ่ายภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงรายอื่นได้จ่ายเงินทดลองจ่ายไป พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดลองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในวรรคก่อน หรือ (2) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของผู้เช่าช่วงโดยที่ผู้</p>
--	---

	<p>เช่าช่วงไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใดๆ ให้ผู้เช่าช่วงรายอื่นอีก โดยในหลักการให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของผู้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงรายอื่นเป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น</p> <p>อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าช่วงสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้เช่าช่วงยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของผู้เช่าช่วงตามข้อ (2) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี</p>
<p>การส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง (เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น) รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง หรือตามที่กำหนดในสัญญา ภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้เช่าช่วงไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในทันที ผู้เช่าช่วงจะจ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายมากกว่าค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจนเต็มจำนวน ■ เว้นแต่กรณี que ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงได้ตกลงต่อสัญญาเช่าช่วงนี้แล้ว ก่อนครบระยะเวลาเช่าช่วงไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้เช่าช่วงจะต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่มีวงเงินค้ำประกันจำนวนเท่ากับค่าเช่าช่วงหนึ่งปีสุดท้ายของสัญญาเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง มาส่งมอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเมื่อครบระยะเวลาเช่าช่วง
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่มิได้กฎหมายกำหนดให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหานบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาข้อหนึ่ง ข้อใดนอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยที่เหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วง หรือเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าช่วง (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือจงใจปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ และผู้เช่าช่วงไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 25 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น ■ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และผู้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ■ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการลงทุนของกองทุนรวมของผู้เช่าช่วง โดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของผู้เช่าช่วงและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ■ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา นี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 25 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันที่ผู้เช่าช่วงกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ ■ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทันที หากมีเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยผิดเงื่อนไขของสัญญานี้
--	--

	<p>2. ผู้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอน สิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น หรือนำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับบุคคลใด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยผิดเงื่อนไขของสัญญา</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ■ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึง เงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ยกเว้นค่าจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าจ้างผู้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินด้านต่างๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น ค่าจ้างที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง จนกว่าผู้เช่าช่วงได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึง เงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น แล้วเสร็จ โดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าช่วงได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว ■ ในกรณีที่สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ซึ่งเป็นความผิดของผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือ

	<p>ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ยกเว้นค่าจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าจ้างผู้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินด้านต่างๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น ค่าจ้างที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการลงทุนของกองทุนรวมโดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึง เงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ยกเว้นค่าจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าจ้างผู้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินด้านต่างๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น ค่าจ้างที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากกรณีเป็นไปตามข้อยกเว้นผู้ให้เช่าช่วงอาจไม่ต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าว ■ ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการลงทุนของกองทุนรวมโดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่
--	--

	<p>เช่าช่วง จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าช่วงได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึง เงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ยกเว้นค่าจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าจ้างผู้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินด้านต่างๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น ค่าจ้างที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าช่วงได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีสัญญานี้เลิกด้วยเหตุที่สัญญาเช่าหลักยกเลิกไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ซึ่งมีข้อความผิดโดยความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วง
<p>ข้อตกลงอื่นๆ</p>	<p>ชื่อการค้าใด ๆ ที่จะใช้กับโครงการตามสัญญาเช่าช่วงนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง อย่างไรก็ตาม การให้ความเห็นชอบดังกล่าวจะไม่กระทบต่อสิทธิของเจ้าของชื่อการค้าดังกล่าว และไม่ทำให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบกับผู้เช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวกับการใช้ชื่อดังกล่าว</p>

3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2)

<p>ผู้ให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมธุรกิจไทย 4</p>
<p>ผู้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท</p>
<p>เจ้าของทรัพย์สิน</p>	<p>สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน ซึ่งได้แก่พื้นที่บางส่วนของชั้น 6 พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 แต่ไม่รวมที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่รวมอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรม</p>
<p>เงื่อนไขก่อนการจด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบถึงการทำสัญญาฉบับนี้ และได้

<p>ทะเบียนการเช่าช่วง</p>	<p>ดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินลงนามในหนังสือยินยอมและอนุญาตต่างๆ และส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าช่วงเป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด สำหรับพื้นที่ที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ■ ผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในโครงการจัดการลงทุนเพื่อนำมาชำระค่าเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ■ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงและรับรองว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงปราศจากภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใดๆ เว้นแต่ การเช่าทรัพย์สินโดยผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและทรัพย์สินทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีสภาพเหมาะสมและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ได้ รวมถึงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นไปตามข้อมูลของการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการลงทุน
<p>การจดทะเบียนการเช่าช่วง</p>	<p>ภายในระยะเวลา 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จเพื่อให้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย</p>
<p>ความรับผิดของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชดเชยค่าเสียหาย รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนไม่เกิน 9,127,873 บาท (เก้าล้านหนึ่งแสนสองหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยเจ็ดสิบสามบาท) หรือเดือนละ 1,140,984 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นเก้าร้อยแปดสิบสี่บาท) ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงให้ความรับผิดดังกล่าวสิ้นสุดลงเมื่อการจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับนี้เพื่อให้มีผลสมบูรณ์บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ</p>
<p>ระยะเวลาการเช่าช่วง</p>	<p>ประมาณ 20 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 22 ธันวาคม 2575</p>
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2545 ระหว่าง เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้เช่า และบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้าประกัน (“สัญญา

	<p>เช่าหลัก") ออกไปได้ และผู้ให้เช่าช่วงสามารถตกลงในเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาหลักและได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินให้เช่าช่วงต่อได้แล้วเสร็จสมบูรณ์ก่อนหรือในวันที่ 22 ธันวาคม 2574 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้ผู้เช่าช่วงทราบภายใน 12 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้จะสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้ให้เช่าช่วงในการพิจารณารับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และ CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในการนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะบอกกล่าวความประสงค์ในการรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินรวมทั้งมูลค่าและเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง หลังจากนั้น กองทุนรวมจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่ออนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกกล่าวแสดงความประสงค์ตามที่กำหนดข้างต้น หากกองทุนรวมได้รับมติอนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะใช้ความพยายามในดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 250 (สองร้อยห้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่มีการตกลงต่อสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องทำการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกัน หรือให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามสัญญาเช่าหลัก
<p>ค่าเช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เป็นจำนวน 365,974,283 บาท
<p>การให้บริการที่จอดรถยนต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิผู้เช่าช่วงใช้ที่จอดรถยนต์อย่างน้อย 53 คัน ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ตลอดเวลา

	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อผู้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงอาจเพิ่มเติมจำนวนที่จอดรถยนต์ให้แก่ผู้เช่าช่วง หากในช่วงเวลาดังกล่าวมีพื้นที่จอดรถเพียงพอสำหรับการให้บริการเพิ่มเติมตามที่ผู้เช่าช่วงร้องขอ โดยผู้เช่าช่วงจะชำระค่าบริการเพิ่มเติมตามที่ตกลงกัน ■ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือนตามอัตราดังต่อไปนี้ (ไม่ว่าจะรวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ก็ตาม) ยกเว้นในเดือนแรกให้คำนวณค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาให้บริการจริง <table border="1" data-bbox="518 548 1372 929" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ระยะเวลาที่ให้บริการ</th> <th style="text-align: center;">ค่าบริการเดือนละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญา เช่าช่วงฉบับนี้ ถึง 22 ธันวาคม 2560</td> <td style="text-align: right;">96,826 บาท</td> </tr> <tr> <td>23 ธันวาคม 2560 ถึง 22 ธันวาคม 2565</td> <td style="text-align: right;">164,796 บาท</td> </tr> <tr> <td>23 ธันวาคม 2565 ถึง 22 ธันวาคม 2570</td> <td style="text-align: right;">235,601 บาท</td> </tr> <tr> <td>23 ธันวาคม 2570 ถึง 22 ธันวาคม 2575</td> <td style="text-align: right;">334,846 บาท</td> </tr> </tbody> </table> ■ หากผู้เช่าช่วงผิดนัดไม่ชำระค่าบริการที่จอดรถวงใดวงหนึ่ง ผู้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงคิดดอกเบี้ยจากการชำระค่าบริการที่จอดรถล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าบริการที่จอดรถครบถ้วน และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากไม่มีการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลา 25 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดดังกล่าว ■ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงและผู้มาติดต่อหรือผู้ใช้บริการของผู้เช่าช่วงมีสิทธิใช้ถนนรอบโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้ 	ระยะเวลาที่ให้บริการ	ค่าบริการเดือนละ	ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญา เช่าช่วงฉบับนี้ ถึง 22 ธันวาคม 2560	96,826 บาท	23 ธันวาคม 2560 ถึง 22 ธันวาคม 2565	164,796 บาท	23 ธันวาคม 2565 ถึง 22 ธันวาคม 2570	235,601 บาท	23 ธันวาคม 2570 ถึง 22 ธันวาคม 2575	334,846 บาท
ระยะเวลาที่ให้บริการ	ค่าบริการเดือนละ										
ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญา เช่าช่วงฉบับนี้ ถึง 22 ธันวาคม 2560	96,826 บาท										
23 ธันวาคม 2560 ถึง 22 ธันวาคม 2565	164,796 บาท										
23 ธันวาคม 2565 ถึง 22 ธันวาคม 2570	235,601 บาท										
23 ธันวาคม 2570 ถึง 22 ธันวาคม 2575	334,846 บาท										
<p>การแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติม</p>	<p>ผู้เช่าช่วงจะไม่ทำการแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญา โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของทรัพย์สิน</p>										
<p>การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงตกลงแบ่งสัดส่วนความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ในอาคารสำนักงานทั้งหมดตามสัดส่วนการครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานตามสิทธิการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ และบรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง คู่สัญญาจะร่วมกันรับผิดชอบตาม 										

	<p>อัตราส่วนที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นในความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าช่วงตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระเงินค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 5 วันทำการนับแต่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบแต่ผู้ให้เช่าช่วงได้ทดลองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกอาคารระหว่างโครงการธุรกิจต่างๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง <p><u>ค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคาร (Surrounding)</u> หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบๆ ตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่างๆ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคารของโครงการอาคารสำนักงานเท่ากับอัตราส่วนของจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในตัวอาคาร (Gross Area) ของโครงการอาคารสำนักงาน (คำนวณพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในอาคารทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงาน ทุกๆ ชั้นของอาคาร) ต่อจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่างๆ (คำนวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมดของโครงการธุรกิจ ต่างๆ ทุกๆ ชั้นของอาคาร) คูณด้วยค่าใช้จ่ายต่อเดือนในปีที่ผ่านมา ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในตัวอาคารของโครงการอาคารสำนักงานต่อจำนวนรวมของพื้นที่ใช้สอยตัวอาคารของโครงการธุรกิจต่างๆ เท่ากับ ร้อยละ 1.5</p>
<p>การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงทุกกรณีเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงและโดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเอง ผู้ให้เช่าช่วงจะบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยตลอดเวลา และจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพที่สมบูรณ์เรียบร้อยเว้นแต่การเสื่อมสภาพตามการใช้งานปกติ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ</p>
<p>คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงสัญญาว่าจะไม่จำหน่ายโอนสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่าช่วงนี้ให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การนำสิทธิการเช่าช่วงไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้ จะทำได้เฉพาะกับสถาบันการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น และในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันดังกล่าวสถาบันการเงินนั้นจะโอน</p>

	<p>สิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่ผู้รับโอนที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น</p>
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงอีกทอดหนึ่ง โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่การให้เช่าช่วงอีกทอดหนึ่งแก่ผู้ให้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งมีพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร และผู้ให้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยอีกทอดหนึ่งจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ด้วยตนเองเท่านั้น การให้เช่าช่วงในทอดต่อไปโดยผู้ให้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร (ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร) ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงยังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาทุกประการ</p>
<p>การประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ให้เช่าช่วงรับทราบว่าเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในนามของเจ้าของทรัพย์สินเองในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) และกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแทนเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งค่าเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเบี้ยประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง ■ การทำประกันภัยความเสียหายที่อาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วง จะทำในวงเงินทดแทนความสูญเสีย (Replacement Value) และให้ครอบคลุมถึงความเสียหายของเจ้าของทรัพย์สินจากการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักด้วย ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้ให้เช่าช่วงหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซม ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามที่ใช้จ่ายไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินช่วยเหลือค่าซ่อมแซมเฉพาะส่วนทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมาจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าหลัก ■ ในระหว่างการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าช่วงยังคงผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเต็มอัตราตามปกติ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจัดหาหนังสือค้ำประกันแทนผู้ให้เช่าช่วงเพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าของทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก
<p>ภาษีอากร</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>

	<p>รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ทั้งนี้ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ หรือในภายหน้าตลอดระยะเวลาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้เช่าช่วงจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่าช่วง</p>
<p>การถูกเวนคืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ให้สัญญานี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที โดยผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนแต่เพียงผู้เดียว ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะปรึกษาหารือกันเพื่อพิจารณาปรับลดค่าเช่าช่วงตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
<p>การส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น) รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง หรือตามที่กำหนดในสัญญา ภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้เช่าช่วงไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในทันที ผู้เช่าช่วงจะจ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายมากกว่าค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจนเต็มจำนวน ■ เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงได้ตกลงต่อสัญญาเช่าช่วงนี้แล้ว ก่อนครบระยะเวลาเช่าช่วงไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้เช่าช่วงจะต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่มีวงเงินค้ำประกันจำนวนเท่ากับค่าเช่าช่วงหนึ่งปีสุดท้ายของสัญญาเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง มาส่งมอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเมื่อครบระยะเวลาเช่าช่วง
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1) รวมถึงในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1) สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1) รวมถึงในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1) สิ้นสุดลง ให้</p>

	คู่สัญญาปฏิบัติตามผลของการเลิกสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1) โดยอนุโลม
--	--

4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ขาย	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด
กองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารสำนักงาน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารสำนักงาน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าช่วงของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในอาคารสำนักงาน ซึ่งผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว(แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารสำนักงาน
ราคาซื้อขาย	4,777,347 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงอาคารสำนักงานต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
คำรับรองของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่ ลูกค้า คู่สัญญา ของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในอาคารสำนักงานรายอื่นที่มีได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานจากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ตามปกติธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (2) ในกรณีที่ผู้ขาย ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขาย ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

	<p>(3) ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการจดทะเบียนเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(4) ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานระงับหรือสิ้นผลใช้บังคับลง</p>
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และย่อมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน</p>

5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”)
มาตรการป้องกัน (Warning Signal)	<p>หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ CPN มีหน้าที่จะต้องชี้แจงต่อกองทุนรวมถึงสาเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว และกำหนดให้มีมาตรการดำเนินการเพื่อแก้ไข รวมถึงมีหน้าที่ต้องรายงานถึงผลการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อดังกล่าว จนกระทั่งสามารถแก้ไขได้แล้ว:</p> <p>(1) CPN ถูกลดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือลงเป็น BBB+ (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) เท่ากับ A+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด)</p> <p>(2) มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Capitalization) ของ CPN ลดลงจนต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 จากข้อมูลบน http://www.sse.set มูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของ CPN เท่ากับ 100,225.54 ล้านบาท)</p>
มาตรการแก้ไข (Force Signal)	<p>เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ CPN ในฐานะผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2545 ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่า และกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ในฐานะผู้เช่า และ CPN ในฐานะผู้ค้าประกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาเช่าหลัก”) ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ CPN หรือบุคคลที่ CPN มอบหมายโดยกำหนดให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของ</p>

ทรัพย์สิน (ถ้ามี) โดยที่การเสื่อมค่าของทรัพย์สินจะคำนวณจากส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นหักด้วยมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยตามที่มีประเมินราคา 2 ราย ที่แต่ละฝ่ายเสนอฝ่ายละ 1 รายกำหนดซึ่งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ประเมินราคาที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ CPN ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกิน 1.75:1

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง ยอดรวมของหนี้สินเฉพาะในส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ (Audited) แล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏ ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว (Audited) แล้ว อันได้แก่ จำนวนรวมของทุนที่ชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ กำไรสะสมของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และเงินสำรองต่างๆของ CPN และบริษัทย่อย เป็นต้น ทั้งนี้ มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่นำมาคำนวณจะไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties)

ในการนี้ เงื่อนไขของตัวชี้วัดของ Force Signal จะถูกกำหนดในระดับดังกล่าวเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และหลังจากครบ 5 ปี แล้วระดับของตัวชี้วัดแต่ละตัวจะถูกทบทวนและทำการปรับเปลี่ยนให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ในกรณีที่ตัวชี้วัดดังกล่าวไม่ได้มีการใช้ในเงินกู้ระยะยาวที่มีในขณะนั้น อาจใช้ตัวชี้วัดและระดับตัวชี้วัดเดิม หรืออาจปรับเปลี่ยนเป็นตัวชี้วัดที่เทียบเคียงกันที่มีการกำหนดในเงื่อนไขเงินกู้ใหม่ก็ได้ โดยให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุน อนึ่งในกรณีที่มีการปรับปรุงมาตรฐานการบันทึกบัญชีให้เป็นไปตามประกาศและบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย อันมีผลกระทบต่อ การคำนวณตัวชี้วัดของ Force Signal บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจพิจารณาปรับปรุงให้เหมาะสมโดยให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ที่มีในขณะนั้น

เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Force Signal แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม เพื่อให้พิจารณาขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น

	<p>ลงทุนของกองทุนรวมในการให้ CPN รับซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป ทั้งนี้ ในการประชุมดังกล่าว บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>ในการนับมติ บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของ CPN และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว รวมถึง CPN ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม และภาษีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม และไม่คิดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p>การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม</p>	<p>CPN ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมจดทะเบียนจัดตั้งขึ้น โดย CPN ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวต่อบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทและกลุ่มบุคคลที่กำหนด หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมจากกองทุนรวม</p>
<p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p>	<p>ตลอดระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จาก CPN ในการซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับอาคารใดๆ ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ (ยกเว้นอาคารโรงแรมและอาคารห้างสรรพสินค้า ZEN) และอาคารสำนักงานใดๆ ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต ซึ่งมี CPN และ/หรือบุคคลใดๆ ที่ CPN มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน</p>
<p>ความช่วยเหลือทางการเงิน</p>	<p>CPN จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กองทุนรวม ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเสียหายหรือถูกทำลาย และกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน และค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหม</p>

	<p>ทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ CPN ตกลงตรงจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบแทนกองทุนรวมไปก่อน โดยที่ กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนเงินให้แก่ CPN ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ CPN ได้จ่ายเงินตรงจ่ายไป พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินตรงจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของ CPN ที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินตรงจ่ายโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระคืนเงินตรงจ่ายให้แก่ CPN ทั้งนี้ CPN และกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการชำระคืนเงินตรงจ่ายดังกล่าว อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมยังไม่สามารถตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทนกับผู้รับประกันภัยได้หรือในกรณีที่ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนล่าช้ากว่ากำหนด CPN ตกลงตรงจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทุนรวมไปก่อน โดยกองทุนรวมจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ CPN ภายหลังจากกองทุนรวมได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัยโดยไม่ชักช้า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินตรงจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของ CPN โดยคำนวณจากวันที่ได้มีการจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระคืนเงินตรงจ่ายให้แก่ CPN ทั้งนี้ ระยะเวลาในการชำระคืนเงินตรงจ่ายและเงินชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่เกินกว่า 6 เดือนนับจากวันที่ CPN ได้จ่ายเงินตรงจ่ายไป อนึ่ง CPN และกองทุนรวมอาจพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการชำระคืนเงินตรงจ่ายดังกล่าวหากเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยไม่เพียงพอหรือล่าช้า</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารมาวางให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาหนังสือค้ำประกันดังกล่าวได้ CPN จะดำเนินการจัดหาหนังสือค้ำประกันมาวางให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมในการจัดหาหนังสือค้ำประกันดังกล่าวแทน CPN</p>
<p>การใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่ CPN หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ CPN เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน CPN ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราบเท่าที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก CPN ตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ ณ นั้น เป็นทรัพย์สินของ CPN และบริษัทในเครือ CPN ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร</p>

	<p>สำนักงาน รายละเอียดปรากฏในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานที่ CPN และบริษัทในเครือ CPN จะต้องมีในอนาคตด้วย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPN หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ CPN เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน CPN ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอีกต่อไป กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ CPN หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ CPN เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน CPN ดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p>การจัดเตรียมความพร้อมในการลงทุนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่สอง</p>	<p>CPN ตกลงที่จะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความพร้อมเพื่อให้กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และในกรณีที่ CPN ซึ่งจะดำเนินการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่สอง ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ครบภายในกำหนดเวลาที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น CPN จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนของ CPN จัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ไม่ครบดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่สองได้ตามกำหนดเวลา ซึ่ง CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้ แต่ทั้งนี้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ที่ CPN จะเช่าดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ซึ่งอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยโดยประมาณของพื้นที่ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และภายใต้สภาวะตลาดที่คล้ายคลึงกัน) อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่นจะมีการกำหนดโดยกลไกของตลาด โดยคำนึงถึงพื้นที่เช่าและระยะเวลาการเช่าเป็นสำคัญ</p>
<p>การควบคุมให้มีการปฏิบัติตามสัญญา</p>	<p>CPN ตกลงควบคุม ดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยา เพื่อให้ TBF4 ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารสำนักงานจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าหลัก และสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง CPN จะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ) เพื่อมิให้ TBF4 ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน</p>
<p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการลงทุนใน</p>	<p>CPN ในฐานะผู้สนับสนุนของกองทุนรวม (Sponsor) ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นต้น เป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบ</p>

<p>อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม</p>	<p>ร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทุนรวม</p>	<p>ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานสิ้นสุดลง กองทุนรวมตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เช่นทรัสต์เวสต์ จำกัด หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่ CPN และ CPN ตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
<p>เหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้หากเกิดเหตุการณ์ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา (2) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม (3) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้ยกเลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ CPN ทราบถึงการมีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (4) ในกรณีที่สัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดก็ตาม (5) ในกรณีที่ CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ต่อศาล หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของ CPN ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุตามที่กำหนด ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสิ้นสุดภาระหน้าที่ที่มีต่อกันตามที่กำหนด</p>

3.9 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินและกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าวจาก TBF4 ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องที่มี CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนของที่ 1 และส่วนของที่ 2 นั้นอยู่ที่ 4,764,381,700 บาท ซึ่งสูงกว่าร้อยละสิบของมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากการประเมิน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นจากอาคารสำนักงานเกรดเอทั่วไป โดยมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานครทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางไปมาได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับถนนที่สำคัญหลายสาย ภายในอาคารสำนักงานก็มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงามและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยพร้อมทั้งประโยชน์ใช้สอยสูง นอกจากนี้ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ยังเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม ดังนั้น จึงส่งผลให้ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในส่วนของที่ 1 และส่วนของที่ 2 รวมกันมีมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 4,764.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาต่ำสุดของรายงานการประเมินค่าร้อยละสิบสี่ (14%) บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุนประมาณ 20 ปีที่กองทุนรวมจะได้จากการลงทุนที่ราคาดังกล่าวอยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 9.4 (9.4%) ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นการผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าเท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ที่ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 11 ซึ่งเทียบเท่ากับ IRR ที่ร้อยละ 11 เช่นกัน) กองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2555

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.47%	3.63%	3.80%

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.34%	4.64%	4.96%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.33%	5.75%	6.15%

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

- กองทุนรวมจะลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์อำนวยความสะดวก รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จาก บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CPN ถือหุ้นอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยทางกองทุนรวมมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในข้อ 28.2 (7)
- ปัจจุบัน CPN และบริษัทในเครือเป็นผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ประมาณร้อยละ 16 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ CPN และบริษัทในเครือเช่าพื้นที่นั้นอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 (ดังมีรายละเอียดในส่วนที่ 3.3) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุน โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการกู้เงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่เอื้อให้ประโยชน์แก่กองทุนรวม เช่น เป็นการกู้ยืมที่ไม่ต้องมีหลักประกัน (Clean Loan) ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ย ข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญา ก็จะมีการกำหนดเป็นการเฉพาะเจาะจงโดยเป็นไปตามลักษณะเฉพาะตัวของกองทุนรวม ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รับทราบและมีความเข้าใจในเงื่อนไขดังกล่าวเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนการกู้ยืมเงินดังกล่าว

3.10 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์และการลงทุนที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ที่ CPN และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองและ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ TBF4 ได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าหลักออกไปได้ เมื่อสัญญาเช่าหลักครบกำหนดและ TBF4 สามารถตกลงในเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาหลักและได้รับความยินยอมจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้เช่าช่วงต่อได้ TBF4 ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 12 (สิบสอง) เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานจะสิ้นสุดลง โดย TBF4 ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาปรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน และ CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานดังกล่าว ในการนี้ กองทุนรวมจะบอกกล่าวความประสงค์ในการรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคารสำนักงาน รวมทั้งมูลค่าและเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องเป็นลายลักษณ์อักษรไปยัง TBF4 ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับการแจ้งจาก TBF4 หลังจากนั้น กองทุนรวมจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่ออนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงาน ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกกล่าวแสดงความประสงค์ตามที่กำหนดข้างต้น หากกองทุนรวมได้รับมติอนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงานดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะใช้ความพยายามในดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงานแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 250 (สองร้อยห้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมดังกล่าว

2. สิทธิในการซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองสำหรับโครงการต่างๆ ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และอาคารสำนักงานแห่งอื่น (ทั้งนี้จะไม่รวมถึงอาคารโรงแรมและอาคารห้างสรรพสินค้า ZEN ที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์)

ตลอดระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จาก CPN ในการซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับอาคารใดๆ ในโครงการ เซ็นทรัลเวิลด์ (ยกเว้นอาคารโรงแรมและอาคารห้างสรรพสินค้า ZEN) และอาคารสำนักงานใดๆ ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต ซึ่งมี CPN และ/หรือบุคคลใดๆ ที่ CPN มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน

อย่างไรก็ดี CPN สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวม ในกรณีที่ CPN พ้นจากการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ทั้งนี้ รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

3.11 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐานรวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบ

กำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากสัญญา

1.1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 ซึ่งเป็นคู่สัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงาน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก โดยในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับ TBF4 ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักที่จัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 นั้น CPN จะเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลัก ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 ทั้งนี้ จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก โดยครบถ้วน โดยการค้ำประกันจะผูกพัน CPN อย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ซึ่งก็จะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยเช่นกัน) อยู่หลายเงื่อนไข/สาเหตุ โดยเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (และทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน) เกี่ยวข้องกับ CPN กล่าวคือสัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด หรือ
- CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรือ

- CPN เลิกกิจการหรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

ทั้งนี้ หาก CPN ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักประสบปัญหาทางการเงิน จนเข้าข่ายที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าช่วง ก็จะมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงจะถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน และเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดให้มีมาตรการอยู่ 2 ประเภท เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

มาตรการป้องกัน (Warning Signal)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ CPN มีหน้าที่จะต้องชี้แจงต่อกองทุนรวมถึงสาเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว และกำหนดให้มีมาตรการดำเนินการเพื่อแก้ไข รวมถึงมีหน้าที่ต้องรายงานถึงผลการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อดังกล่าวจนกระทั่งสามารถแก้ไขได้ล่วงหน้า:

1. CPN ถูกลดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือลงเป็น BBB+ (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) เท่ากับ A+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด)
2. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Capitalization) ของ CPN ลดลงจนต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 จากข้อมูลบน <http://www.sse.set> มูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของ CPN เท่ากับ 100,225.54 ล้านบาท)

มาตรการแก้ไข (Force Signal)

เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ CPN ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนในการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ CPN หรือบุคคลที่ CPN มอบหมายในราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกิน 1.75:1

โดยที่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง ยอดรวมของหนี้สินเฉพาะในส่วนของเงินกู้และหุ้นกู้ที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ (Audited) แล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏ ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated

Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว (Audited) แล้ว อันได้แก่ จำนวนรวมของทุนที่ชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ กำไรสะสมของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และเงินสำรองต่างๆของ CPN และบริษัทย่อย เป็นต้น ทั้งนี้ มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่นำมาคำนวณจะไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties)

เงื่อนไขของตัวชี้วัดของ Force Signal จะถูกกำหนดในระดับดังกล่าวเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และหลังจากครบ 5 ปี แล้วระดับของตัวชี้วัดแต่ละตัวจะถูกทบทวนและทำการปรับเปลี่ยนให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ในกรณีที่ตัวชี้วัดดังกล่าวไม่ได้มีการใช้เงินกู้ระยะยาวที่มีในขณะนั้น อาจใช้ตัวชี้วัดและระดับตัวชี้วัดเดิม หรืออาจปรับเปลี่ยนเป็นตัวชี้วัดที่เทียบเคียงกันที่มีการกำหนดในเงื่อนไขเงินกู้ใหม่ก็ได้ โดยให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุน (Investment Committee) หนึ่งในกรณีที่มีการปรับปรุงมาตรฐานการบันทึกบัญชีให้เป็นไปตามประกาศและบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย อันมีผลกระทบต่อการคำนวณตัวชี้วัดของ Force Signal บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจพิจารณาปรับปรุงให้เหมาะสมโดยให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ที่มีในขณะนั้น

เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Force Signal แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้พิจารณาขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการให้ CPN รับซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป ทั้งนี้ ในการประชุมดังกล่าว บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการนับมติ บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของ CPN และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการให้กองทุนรวมใช้สิทธิให้ CPN ซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะกำหนดให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) โดยที่การเสื่อมค่าของทรัพย์สินจะคำนวณจากส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นหักด้วยมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยตามที่มีประเมินราคา 2 รายที่แต่ละฝ่ายเสนอฝ่ายละ 1 ราย กำหนด ซึ่งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ประเมินราคาที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดย CPN ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม และไม่คิดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และ CPN จำเป็นต้องหาแหล่งเงินกู้ยืมเพิ่มเติม ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินโดยใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้เป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมดังกล่าวจะต้องนำมาชำระค่าซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ ทั้งนี้ การใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหลักประกันดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าของทรัพย์สินก่อน

ทั้งนี้ทางบริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์งบการเงินรวมย้อนหลังของ CPN ที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว (Audited Consolidated Financial Statements) และมีความเห็นว่าทาง CPN จะยังมีความสามารถในการระดมทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกถึงแม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มสูงขึ้นจนเกินระดับ 1.75:1 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของ CPN ที่นำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเป็นมูลค่าที่บันทึกทางบัญชีซึ่งยังไม่ได้สะท้อนมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) ของ CPN ซึ่งที่ผ่านมาราคายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (ราคาต้นทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม) มาก โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดย CPN

และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่องในระยะยาวตามระดับรายได้และกระแสเงินสดที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้การควบคุมระดับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่กำหนดใน Force Signal (ซึ่งเป็นการกำหนดที่คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของ CPN ที่ไม่ได้รวมการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ CPN แต่อย่างใด) เป็นระดับที่มีความระมัดระวังและจะเป็นระดับที่ควบคุมให้ CPN มีความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ที่ไม่สูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดเป็นตัวชี้วัดสำหรับ Force Signal น่าจะมีความระมัดระวังที่เพียงพอที่ CPN จะยังคงมีความสามารถในการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้

นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่ TBF4 ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าหลักผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ ซึ่งอาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกและอาจทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยในที่สุด อย่างไรก็ตาม CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักอย่างครบถ้วน โดยในกรณีดังกล่าว CPN จะเข้ามารับหน้าที่ชำระค่าเช่าแทน TBF4 ทั้งนี้ ตามที่กล่าวได้กล่าวข้างต้น หาก CPN ในฐานะผู้ค้าประกันประสบปัญหาทางการเงิน จนไม่สามารถชำระค่าเช่าแทน TBF4 ได้ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก็มีความเสี่ยงจากการที่จะถูกยกเลิกไปโดยปริยายเช่นกัน อย่างไรก็ตาม มาตรการ Warning Signal และ Force Signal ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นอาจช่วยป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินจนอาจทำให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักนั้นอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจาก TBF4 เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีผู้จัดการกองทุนเป็นผู้บริหารจัดการดูแลภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ตรวจสอบการดำเนินการบริหารจัดการกองทุน เพื่อป้องกันมิให้ TBF4 ผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อีกทั้งเมื่อพิจารณาจากงบการเงินที่ผ่านมาของ TBF4 จะเห็นได้ว่า TBF4 มีกระแสเงินสดที่มีความมั่นคงอย่างมาก เนื่องจากมีกระแสเงินรับและกระแสเงินจ่ายที่ค่อนข้างแน่นอน โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา TBF4 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ เฉลี่ยอยู่ในระดับประมาณ 65 ล้านบาทต่อเดือน (หลังหักค่าเช่าที่ดินและอาคารของโครงการรวมซึ่งปัจจุบัน

เท่ากับ 20 ล้านบาทต่อเดือน) และ TBF4 ยังมีรายได้จากทางอื่นนอกเหนือจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม เช่น รายได้จาก การให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายย่อยในสวนอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์วิลล์ของ โครงการเซ็นทรัลเวสต์วิลล์ ในฐานะที่ TBF4 เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในสวนอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์วิลล์ของโครงการเซ็นทรัลเวสต์วิลล์จากสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อนำออกหาประโยชน์เช่นเดียวกัน ซึ่งรายได้จากค่าเช่าดังกล่าว เป็นรายได้ที่ TBF4 ได้รับอย่างคงที่สม่ำเสมอตลอดอายุของสัญญาเช่าหลัก นอกจากนี้ ในปัจจุบัน TBF4 ได้มีการจัดให้มีการดำรงเงินในบัญชีเงินฝากของกอง (Cash Reserve) ซึ่งมี ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นผู้ดูแล เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 46 ล้านบาท นอกจากนี้ CPN ซึ่งมีอัตราการจัดอันดับเครดิตที่ A+ ยังเป็นผู้รับประกันการ ปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักรวมถึงการชำระค่าเช่าให้แก่ TBF4 อีก ด้วยดังที่กล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าโอกาสที่ TBF4 จะเกิดการผิดนัดการชำระ ค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัลเวสต์วิลล์มีค่อนข้างต่ำ

หากในกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินหรือถูกยกเลิกกองทุนนั้น จะไม่มี ผลกระทบถึงสิทธิของผู้เช่าช่วง (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น) อัน เนื่องมาจากการที่เงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักกำหนดไว้ดังนี้

“ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้เกิดขึ้นกับผู้เช่าตามสัญญาเช่า หลัก (TBF4) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้อินสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า หลักจากผู้เช่า (TBF4) มาให้ CPN แทนที่โดยอัตโนมัติ และ CPN มีหน้าที่จัดการ เรื่องการรับมอบทรัพย์สินที่เช่าจาก TBF4 โดยไม่ให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับความเสียหาย และ/หรือมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น

- (ก) ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ TBF4 ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด
- (ข) TBF4 ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่ง ให้ล้มละลายหรือ
- (ค) TBF4 ถูกยกเลิกกองทุน หรือชำระบัญชี ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ”

ในกรณีดังกล่าว CPN จะต้องรับอินสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจาก TBF4 ซึ่ง ทำให้สัญญาเช่าหลักยังมีผลใช้บังคับอยู่และทำให้สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วงตาม สัญญาเช่าช่วงจะไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด

1.2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปโภค) และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวม อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภท ดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ภายใต้การ ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัย การก่อการร้าย โดยในส่วนของ การประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ทางสำนักงาน ทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ได้รับมา ให้กับ TBF4 และ TBF4 ก็จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมามอบให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่ กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหาย ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักและ สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ซึ่งในปัจจุบันการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุก ประเภทในวงเงิน 3,977,000,000 บาทน่าจะเพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ เสียหายเนื่องจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน ครั้งแรก ซึ่งประเมินการโดย บริษัท บรอด เรียลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนท์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2555 อยู่ที่ 3,870,000,000 บาท และ 3,784,500,000 บาท ตามลำดับ ในขณะที่วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก็น่าจะ เพียงพอในการชดเชยความเสียหายระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ซึ่งไม่ควรจะใช้เวลาเกิน กว่า 3 ปี

3) ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุนครั้งแรก

ค่าเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้ หลักของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผล กระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อน กำหนด และหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการ จ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกัน การเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ และกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกัน ดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงิน ประกันนี้ในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

4) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ CPN ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดย CPN จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกของ CPN เช่น การให้บริการแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่อย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่ปัจจุบัน การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะแก่การจัดหาผลประโยชน์ จะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก CPN ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ CPN ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการ

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้เช่าช่วงต้องยินยอมเพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมและชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่ปฏิเสธที่จะเข้าทำสัญญาดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวม และเนื่องจากผู้เช่าช่วงพื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่อยู่เดิมตั้งแต่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่มาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดินที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวมและ TBF4 ยังกำหนดไว้ว่าหากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ในฐานะผู้เช่าช่วงเดิม หรือ CPN (เพื่อประโยชน์ของ TBF4) ได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน อันเป็น

ผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ CPN ต้องดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CPN ยังทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ตามที่เปิดเผยในข้อ 21

อย่างไรก็ดี ด้วยความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าจึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด และเนื่องจากอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการนั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตใจกลางย่านธุรกิจ (Central Business District) เช่นเดียวกับอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กลุ่มผู้เช่าที่เป็นเป้าหมายหลักจึงมีความแตกต่างกัน ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมและ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเป็นไปได้ยากที่จะเกิดขึ้น

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนเงินลงทุนจากการลดทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลแบบแสดงแนวเขตทางพิเศษโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สายแจ้งวัฒนะ – บางโคล่ (ช่วงถนนรวมและกระจายการจราจร) จัดทำโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น 1) สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร 2) กรมทางหลวง 3) การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ 4) การรถไฟฟ้ามหานคร ส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็น นโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย มหาภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ และต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สิน

ของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน อย่างไรก็ตามไม่ได้ อย่างไรก็ตามก็ดี กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเช่าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนอาจจะมีภาระผูกพัน ระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกต้องโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่

สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจาก

การซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วงพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3.12 เงื่อนไขการลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ
 - (2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ
 - (2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่า

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการ ลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรค ก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไป ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ บริษัท จัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณี ดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับ การลงทุนดังกล่าวในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ คืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งอาจใกล้เคียงกับ จำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหลังหัก ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือ หน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

3.13 การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมในการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 (ดังมีรายละเอียดในส่วนที่ 3.3) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุน โดยการกู้เงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้งจำนวน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืม ดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมี รายละเอียดเบื้องต้นของเงินกู้ยืมดังกล่าวที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติ (ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน) จาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทุนรวม)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 370 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR- 2%
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 12 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 เดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี

หมายเหตุ: ทางบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่แท้จริงได้ เปลี่ยนไปจากเงื่อนไขข้างต้นในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อเชิงลบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตัวอย่างเช่น ได้อัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนรวมต้องชำระในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ หน่วยลงทุน และ ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ)

3.14 ข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน* (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ส่วนที่ 1 (รายละเอียดตามข้อ 3.3 (1))	4,394.4	3,853.8	บริษัท ไทย ประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
		4,157.0	บริษัท บรุค เรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ส่วนที่ 2 (รายละเอียดตามข้อ 3.3 (2))	370	338.1	บริษัท ไทย ประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
		365.0	บริษัท บรุค เรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม พ.ศ. 2555

*รวมถึง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง อาคารแสดมบี ภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 22 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท สำหรับส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ตามลำดับ

ที่มา: บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และ บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

หมายเหตุ:

1. การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเนื่องจากมีการใช้เงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 3.13 และได้มีการประเมินการในส่วนที่ 3.15
2. มูลค่าประเมินรวมของการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ของบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เท่ากับ 4,191.9 ล้านบาท และบริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด เท่ากับ 4,522 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นจากอาคารสำนักงานเกรดเอทั่วไป โดยมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานครทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางไปได้สะดวกสบาย รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับถนนที่สำคัญหลายสาย ภายในอาคารสำนักงานก็มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงามและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยพร้อมทั้งประโยชน์ใช้สอยสูง นอกจากนี้ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ยังเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม ดังนั้น จึงส่งผลให้ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 รวมกันมีมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 4,764.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาต่ำสุดของรายงานการประเมินค่าร้อยละสิบสี่ (14%) บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุนประมาณ 20 ปีที่กองทุนรวมจะได้รับการลงทุนที่ราคาดังกล่าวอยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 9.4 (9.4%) ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าเท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ที่ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 11 ซึ่งเทียบเท่ากับ IRR ที่ร้อยละ 11 เช่นกัน) กองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและ

ความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2555

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.47%	3.63%	3.80%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.34%	4.64%	4.96%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.33%	5.75%	6.15%

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในราคาที่สูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ กล่าวคือ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกินกว่าอัตราตามที่กำหนดในมาตรการแก้ไข (Force Signal) และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งราคาซื้อคืนดังกล่าวนั้นกำหนดให้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) ตามที่ได้เปิดเผยในข้อ 3.11 ดังนั้น โอกาสที่ราคาซื้อคืนจะต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของกองทุนรวมจึงอาจมีได้ นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่าราคาประเมิน ดังนั้น จึงอาจเป็นไปได้มากขึ้นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินในรอบปีบัญชีต่อไป และทำให้บริษัทจัดการอาจต้องดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังจากลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะลดลงด้วย

3.15 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการตามสมมติฐานตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 (หน่วย: พันบาท)
รายได้จากการลงทุน	
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	496,205
รายได้อื่น	260
รายได้ดอกเบี้ย	4,250
รวมรายได้	500,715
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(43,832)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(3,593)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	(674)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(449)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(1,886)
ค่าธรรมเนียมฝ่ายกำกับและดูแลกองทุน	(797)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(90,193)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(731)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1,070)
ต้นทุนทางการเงิน	(12,642)
รวมค่าใช้จ่าย	(155,867)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ/ กำไรสุทธิ	344,848
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (หน่วย: ล้านหน่วย)	426.639
ราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	10.30
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร (อัตราปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 96.5 ของกำไรสุทธิ) (หน่วย: ล้านบาท)	333.0
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (หน่วย: ล้านบาท)	0.0
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	333.0
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (อัตราปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 96.5 ของกำไรสุทธิ) (หน่วย: บาท)	0.78
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.0

รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.78
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	7.57
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	0.00
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.57
ในกรณีที่กองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (ดูหมายเหตุด้านล่าง)	
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	2.57
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	5.00
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.57

ที่มา: บริษัท เคพีแอมจี ภูมิภาคไทย สบปบัญชี จำกัด (ซึ่งอ้างอิงรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากรายงานการประเมิน ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 โดย บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด) และ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมดังกล่าวไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

ตามหลักการทางบัญชีและในทางปฏิบัติ มูลค่าสิทธิการเช่าปลายงวดจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจไม่เกิด unrealized loss เช่นเดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ตามที่กล่าวมาเบื้องต้น การทดลองคำนวณ unrealized loss ด้วยวิธีเส้นตรง (ซึ่งลดมูลค่าของสิทธิการเช่าเป็นจำนวนที่เท่าๆกันทุกปีตามสัดส่วนอายุสัญญาเช่า) เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการได้ว่าจ้าง บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด ให้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ทั้งส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2) ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555, 2 กรกฎาคม 2556, 2 กรกฎาคม 2557 และ 2 กรกฎาคม 2558 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 4,522 ล้านบาท, 4,610 ล้านบาท, 4,698 ล้านบาท และ 4,734 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามูลค่าของสิทธิการเช่าไม่ได้ลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเสมอไป แต่จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายๆอย่าง

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 1 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

4. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และใน กรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการจะดำเนินการจัดให้มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งรายละเอียดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการลงทุนฉบับนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุน

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรือ อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

5. หลักเกณฑ์การลงทุน

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่งดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดให้มีการเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- (ค) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

5.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม

อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ในการนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประกันภัยจากการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risk Insurance) ร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานทรัพย์สินฯ จะนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าวมามอบให้แก่ TBF 4 เพื่อนำมาช่วยเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าหลัก ทั้งนี้ TBF4 จะดำเนินการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมามอบให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานระหว่างกองทุนรวมและ TBF4

- (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โครงสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
- (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในรายละเอียดโครงการ
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่สูงกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2)บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction)

5.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น Serviced Apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวมภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

5.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.15 บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว
- (2) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length กับบุคคลที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทจัดการจะให้เช่าได้ในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดในแต่ละทรัพย์สิน(พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน) โดยบริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนดำเนินการ

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใน

ต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

- (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
- (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ในกรณีที่มีสัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีไคราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้านดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีไคราสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกเบี้ยโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมไม่มีนโยบายในการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 5.1 ข้อ 5.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่ โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า(เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนใน หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลตอบแทนที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือ การสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในกิจการที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนได้ เช่น การช่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าอำนาจของคณะกรรมการลงทุนหรือผู้จัดการกองทุนที่สามารถกระทำได้ และกองทุนรวมต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นได้นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

7.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1 และข้อ 7.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ ส.น. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

7.4 ภายใต้บังคับข้อ 7.5 และข้อ 7.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

7.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้ เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 7.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 7.4 โดยอนุโลม
- 7.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 9 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด และ /หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ /หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีเหตุที่ควรพิจารณาว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

10.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับ

ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนึ่งหรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้ออกจากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

10.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

การตัดสินใจลงทุนหรือการจัดการซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

- (1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน
- (2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุน

ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จำนวน 1 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวหากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด จนทำให้มีจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่ครบตามที่กำหนดไว้ตามวรรคแรก บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

ในกรณีที่มีการถอดถอนกรรมการลงทุนให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการถอดถอนกรรมการลงทุน ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะถอดถอนกรรมการลงทุนที่เป็นบุคลากรของบริษัทจัดการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการได้ โดยไม่จำเป็นต้องจัดประชุมหรือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณี

ถูกเงินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงนามโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ให้คำปรึกษาแก่บริษัทจัดการในเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการในเรื่องของการคงสภาพหรือการปรับเปลี่ยนตัวชี้วัดของ Force Signal ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อความเสี่ยงในการลงทุน ข้อ 3.11 (ก) (1.1)
- (4) พิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (5) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามหน้าที่ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

- (6) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (5) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (6) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชวิถีบูรณะ แขวงราชวิถีบูรณะ เขตราชวิถีบูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์	:	0-2470-3201
โทรสาร	:	0-2470-1996-7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล

ผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วัน ทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่น

ใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์	:	0-2470-3201

โทรสาร : 0-2470-1996-7

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายวิเชียร ธรรมตระกูล (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3183)
นายวินิจ ศิลามงคล (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3378)
นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4068)

ที่อยู่ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-2000

โทรสาร : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์

ที่มีบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรี
ตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2256-2405-6

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้ง
ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21, 24
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2658-6300

โทรสาร : 0-2658-6862

ผู้ร่วมรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
3. หน่วยงานพาณิชย์ธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงาน
ใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท บรุค เรียวเอสเตท จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ เลขที่ 62 ถนนหลังสวน

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2652-6300

โทรสาร : 0-2652-6399

ชื่อ : บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ที่อยู่ : 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2641-2128

โทรสาร : 0-2641-2134

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบต่อไป

19.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 999/9 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31
ถนน พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2667-5555

โทรสาร : 0-2264-5593

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามอายุสัญญาจ้างบริหารคราวละ 10 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องรวมในมติดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณใดมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งกระทบพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมากกว่า 5,000 ตารางเมตร หรือมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลง พื้นที่ภายนอกที่ติดกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องรวมในมติดังกล่าวด้วย และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

รวมให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยสาเหตุดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมต่ำกว่าประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม อันเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัยอันหมายถึงเหตุใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ และ/หรือ ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซึ่งพิจารณาจากสภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและอาคารสำนักงานในระดับเดียวกันที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันในการพิจารณาและแก้ไขผลกระทบที่มีต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเป็นสำคัญ แต่กองทุนรวมจะไม่สามารถอ้างเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นลงมติให้เลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21. ข้อมูล CPN

CPN ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกขนาดใหญ่ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2538 ปัจจุบันมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 18 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหารในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้บริหารงาน

CPN ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะเติบโตรายได้ในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 15 ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว CPN ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกให้มีการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 10 ต่อปี และภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ CPN จึงมุ่งเน้นการขยายธุรกิจไปยังจังหวัดรอบนอกที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ

สำหรับปี พ.ศ. 2555 นี้ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ซึ่งได้ปรับปรุงและขยายพื้นที่ค้าปลีก ได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในเดือนพฤษภาคม สำหรับครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2555 ศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง จะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการตามแผนงาน นอกจากนี้

CPN ยังมีโครงการระหว่างพัฒนาอีก 3 โครงการ และไม่รวมที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ระหว่างศึกษาแผนการพัฒนาชั้นละเยียดอีก 2 แปลง

1. ศูนย์การค้า

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ¹	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)		
		ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
ลาดพร้าว	48,404	100	n.a	100
รามอินทรา	17,156	98	100	100
ปิ่นเกล้า	35,771	98	99	100
พญา เชนเตอร์	15,226	97	97	97
รัชดา-พระราม 3	18,192	100	100	100
เชียงใหม่	75,919	99	100	99
บางนา	55,254	97	99	97
พระราม 2	5,937	100	100	100
รัตนธิเบศร์	77,247	99	97	99
เซ็นทรัลเวิลด์	189,166	90	86	97
แจ้งวัฒนะ	64,458	95	95	94
พญา บีช เฟสติวัล	57,149	98	93	95
อุดรธานี	65,926	90	97	94
ชลบุรี	40,299	97	96	97
ขอนแก่น	50,157	96	86	96
เชียงใหม่	21,459	98	n.a	97
พิษณุโลก	24,974	100	n.a	100
แกรนด์ พระราม 9	83,187	93	n.a	98
รวม	945,881	95	94	97

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 ไม่รวมพื้นที่ซึ่งมีสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี และไม่รวมพื้นที่เช่าของ CPNRF

2. **อาคารสำนักงาน** (ไม่รวมอาคารที่เช่าโดย CPNRF)

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ¹	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)		
		ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
ลาดพร้าว	16,307	94	55	97
บางนา	10,007	92	98	91
เซ็นทรัลเวสต์	82,796	93	91	93
แจ้งวัฒนะ	19,867	67	57	86
แกรนด์ พระราม 9	13,163	48	n.a	45
รวม	142,140	85	82	88

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ไม่รวมพื้นที่ซึ่งมีสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี

3. **โรงแรม**

โรงแรม	จำนวนห้อง ¹	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)		
		ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
เซ็นทารา อุดรธานี	259	30	71	46
ฮิลตัน พัทยา	302	61	62	70
รวม	561	68	51	46

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹จำนวนห้องพัก ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555

สรุปการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555

หน่วย : ล้านบาท

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553 (ปรับปรุง)	ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	10,178	9,822	10,853	3,577
ศูนย์การค้า	9,254	9,142	10,062	3,347
อาคารสำนักงาน	898	655	767	225
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	26	26	24	5
โรงแรม	116	157	465	174
อาหารและเครื่องดื่ม	639	550	632	164
รายได้อื่น	4,752	1,117	1,002	248
รายได้รวม	15,686	11,647	12,953	4,163
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6,118	6,387	7,050	1,988
ศูนย์การค้า	5,524	5,855	6,499	1,838
อาคารสำนักงาน	567	507	530	145
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27	25	21	5
โรงแรม	46	67	192	60
อาหารและเครื่องดื่ม	533	471	541	137
ต้นทุนรวม	6,697	6,924	7,783	2,186
กำไรจากการดำเนินงาน	6,944	2,074	2,807	1,407
กำไรสุทธิประจำงวด	4,952	1,125	2,058	1,065
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็น ประจำ	2,292	1,552	1,871	1,065
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาท) ไม่รวม รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1.05	0.71	0.86	0.49

ที่มา: งบการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 CPN มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 3,577 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 36 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลหลักจาก

- การเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 3 โครงการในปี พ.ศ. 2554 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างเนื่องของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
- การบริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เมื่อเดือนสิงหาคมปี พ.ศ. 2554 ภายหลังจากปิดให้บริการกว่า 6 เดือนเพื่อทำการปรับปรุง
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ซึ่งปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่องในทุกโครงการ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่าน รายได้จากค่าเช่าและบริการเติบโตร้อยละ 18 โดยมีสาเหตุมาจาก

- การเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ภายหลังจากกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็น เมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2554
- สถานของรายได้ค่าเช่าและบริการที่ต่ำกว่าปกติในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเป็นผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมใหญ่ที่ผ่านมา

สำหรับรายได้ค่าเช่าและเครื่องตีมี พบว่า ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้เติบโตร้อยละ 15 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก ประกอบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก “ฟู้ดพาร์ค” ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ พัทยาบีช เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา CPN มีรายได้ค่าเช่าและเครื่องตีมีลดลงร้อยละ 7 มาอยู่ที่ 164 ล้านบาท จากฐานรายได้ที่สูงในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นไตรมาส (ฤดูหนาว) ที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าจะทำรายได้ได้สูงซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

ในส่วนของธุรกิจโรงแรม ซึ่งถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของ CPN โดยในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 174 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของโรงแรมฮิลตันพัทยา และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา CPN มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 จากการกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี เมื่อกลางเดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2554 ภายหลังจากปิดให้บริการกว่า 7 เดือนเพื่อทำการปรับปรุง

ผลประกอบการทางการเงินโดยรวมในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 CPN มีกำไรสุทธิประจำงวด 1,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นดังที่ได้กล่าวในข้างต้นและผลสัมฤทธิ์ของการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพ

เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสที่ผ่านมา CPN มีกำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 54 หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554 (รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 187 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในรายได้อื่น) CPN จะมีกำไรสุทธิประจำงวดเติบโตร้อยละ 111 จากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลง ดังที่กล่าวในข้างต้น

สรุปการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553 (ปรับปรุง)	ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
เงินสดและเงินลงทุน	2,541	1,632	945	1,685
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,396	2,133	2,348	2,347
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,937	3,765	3,292	4,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	29,955	40,743	41,823
สิทธิการเช่า	4,443	13,549	13,478	13,135
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	38,444	2,354	2,423	2,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,071	4,246	4,123	4,156
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	46,958	50,104	60,767	61,585
สินทรัพย์รวม	50,895	53,869	64,059	65,617
หนี้สินหมุนเวียน	6,583	10,153	15,063	14,330
หนี้สินไม่หมุนเวียน	25,304	24,798	28,548	29,764
หนี้สินรวม	31,887	34,952	43,611	44,094
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,673	18,918	20,448	21,523

ที่มา: งบการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 65,617 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จาก 64,059 ล้านบาท ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 จากเงินสดและเงินลงทุน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ในส่วนของภาระหนี้สิน พบว่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 44,094 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จาก 43,611 ล้านบาท ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน

		ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.74	0.92	1.19	1.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.68	1.85	2.13	2.05
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹	เท่า	8.58	7.07	9.90	8.28

ที่มา : งบการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วยภาระดอกเบี้ยจ่าย

- ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนเท่ากับ 1.12 เท่า ลดลงจาก 1.19 เท่า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2554 อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2555 CPN ยังจำเป็นต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (Capital Expenditure) โดยในไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555 CPN มีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,800 ล้านบาท
- เมื่อวิเคราะห์เงินกู้ยืมของ CPN พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555 CPN มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 25,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 599 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.4 โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว แบ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวร้อยละ 36 เงินกู้ระยะสั้นร้อยละ 7 หุ้นกู้ระยะยาวร้อยละ 39 และหุ้นกู้ระยะสั้นร้อยละ 17

ทั้งนี้จำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 89 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 11 โดยที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ร้อยละ 4.38 ต่อปี

สรุปภาวะค้ำประกันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 CPN มีภาระค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,617 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี พ.ศ. 2554 ที่วงเงิน 4,668 ล้านบาท

สรุปผลการวิเคราะห์อันดับเครดิต

- ทริสเรตติ้งอันดับเครดิตองค์กรของ CPN ที่ระดับ “A+” โดยอันดับเครดิตสะท้อนสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจ ศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง โดยเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 21 ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2554 นอกจากนี้ CPN ยังมีกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และนโยบายการเงินที่มีความระมัดระวัง
- ทริสเรตติ้งประเมินว่า ผลการดำเนินงานของ CPN น่าจะแข็งแกร่งขึ้นเมื่อศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลลาดพร้าวกลับมาเปิดให้บริการเต็มทีในปี 2555 อีกทั้งการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 ในปลายปี พ.ศ. 2554 จะช่วยเสริมให้กระแสเงินสดของบริษัทแข็งแกร่งยิ่งขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม CPN มีภาระหนี้เพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าดำเนินงานฉบับใหม่ และการกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ ในระหว่างปี พ.ศ. 2554-2557 บริษัทมีความต้องการใช้เงินลงทุนประมาณ 8,000-10,000 ล้านบาทต่อปี โดยเงินลงทุนดังกล่าวจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน รวมทั้งการกู้ยืม และการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- สำหรับแนวโน้มอันดับเครดิต CPN ได้รับสถานะ “Stable” ซึ่งสะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ ทั้งนี้ แม้ว่า CPN จะมีแผนการใช้เงินลงทุนจำนวนมากสำหรับขยายธุรกิจในช่วงปี พ.ศ. 2554-2557 แต่ก็คาดว่า CPN จะรักษานโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังต่อไป โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าในระยะปานกลาง

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาลุप्तรรค หรือ ข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจูงใจ และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา ลุप्तรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 3 กันยายน 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 3 กันยายน 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่ายและร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

22.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.30 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.30 บาทต่อหน่วย

22.2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอ

ขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.30 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.30 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการของสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 23

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 26
- (2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่ออนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวัน ตามที่ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ /หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบดีการขาดการขาดหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขาดหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น ลึกลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบดี

22.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระวังการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างดาวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลของบริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มิเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือ ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (7) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของ

กองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของ
บริษัทจัดการเป็นหลัก

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตนเอง และจะดำเนินการ
ให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือ
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
แต่ละราย โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน (ถ้ามี) เป็นของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกัน
การจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขที่
กำหนดดังต่อไปนี้

22.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมด
หรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดใด

22.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณี
อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23.1 (3) (ข) และ (ค)
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23
- (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

22.5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มี
คำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมี
คำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำ
ให้ต้องยุติโครงการ

22.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วย
ลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตนเอง และจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 22.5.2 ข้อ 22.5.3 และข้อ 22.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตาม ข้อ 22.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบียและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อ

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่าง ๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการ จนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่าง ๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

22.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง /ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้นไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

22.6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต่อระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

22.6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

22.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอายุครบ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) โดยเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติม หรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษ** หมายความว่า บุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ค) กองทุนประกันสังคม
- (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่ เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จอง ซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ เท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอ ขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชน อย่างแพร่หลาย ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวน รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตาม ข้อ 23.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ

ทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 23.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ /หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชี

แสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้ำที่ระบุในคำขอเปิดบัญชีและ/หรือใบจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมแก้ไข รูปแบบ ระยะเวลาและ/หรือเนื้อหา ของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิหรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่ค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าหน้าที่ค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้
- (1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
- (ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

- (2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 24.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
- 24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2 (1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้ไม่ได้
- (1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
 - (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
 - (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
 - (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว
- 24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
 - (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการ
ให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

(1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่
เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้ง
ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วย
ลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจาก
การจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอ
ขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืน
เงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง
บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น
จนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานรับจด
ทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วย
ลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคา
ที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ
ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

24.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืน
เงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 22.5
มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง
ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย /
จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ
กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณิดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ของผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจน

โครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้รับไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือ เลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (3)
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการ

เปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่
เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการ
แจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวม
ให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้
บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้อง
เป็นปัจจุบัน
- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มี
หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
ร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัท
จัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพยแห่ง
ประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจาก
วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มี
มติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่
ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
ดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหา
ผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ส่งโอน และเปลี่ยนแปลง
เพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย
วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไป
ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด
ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

- (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
 - (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
 - (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน

รวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความเหมาะสมครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

- (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

- (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วย หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการ

จัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือ หน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

27.5 สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- (1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าทีเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการ ที่ได้ตกลงกัน
- (2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
- (3) หน้าทีอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
 - ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน : ไม่มี
 - ครั้งแรก
 - ในการเสนอขายเพิ่มเติม : ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (3) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (4) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
- (5) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (6) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (7) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

- (8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (9) อื่นๆ : ไม่มี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี :

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี :

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี :

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น

- (5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย

- (6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท)
- (7) อื่นๆ :
- (7.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง
- (7.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (7.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว
- (7.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา	เหตุผล
ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่ารายย่อย	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังส่วนลดค่าเช่า)	เป็นค่าตอบแทนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	เป็นค่าตอบแทนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวม และบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ร้อยละ 0.23 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p>	<p>เป็นค่าตอบแทนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดูแลสภาพของอสังหาริมทรัพย์ให้ดีและปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้กองทุนรวมเพิ่มขึ้น (Value Enhancement)</p>
<p>ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า*</p>	<p>สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทุกระยะเวลา <p>สำหรับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 3 ปี - 1.0 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี 	<p>เป็นค่าตอบแทนต้นทุนค่าใช้จ่ายและสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความพยายามในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมและในการเสาะหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่</p>
<p>ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า* (ถ้ามี)</p>	<p>สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา</p>	<p>เป็นค่าตอบแทนต้นทุนค่าใช้จ่ายและสร้าง</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของ รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสำหรับทุก ระยะเวลา สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - 0.5 ของเดือนของ รายได้ค่าเช่าและ ค่า บริการ ค่า ระยะเวลาเช่าไม่น้อย กว่า 1 ปี - 1.0 ของเดือนของ รายได้ค่าเช่าและ ค่า บริการ ค่า ระยะเวลาเช่าเท่ากับ หรือมากกว่า 1 ปี แต่ ไม่ถึง 3 ปี - 1.5 ของเดือนของ รายได้ค่าเช่าและ ค่า บริการ ค่า ระยะเวลาเช่าเท่ากับ หรือมากกว่า 3 ปี - ร้อยละ 3.0 ของค่า สิทธิการเช่าล่วงหน้า ที่ได้รับจากผู้เช่า สำหรับสัญญาเช่า ระยะเวลาที่มีอายุ สัญญามากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่า สิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) 	<p>แรงจูงใจให้ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์มีความ พยายามในการต่อสู้ญากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิม และในการเสาะหาผู้เช่าราย ย่อยรายใหม่</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการซื้อหรือ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ร้อยละ 1.50 ของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ</p>	<p>เป็นค่าตอบแทนต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</p>

<p>ของกองทุนรวม (ถ้ามี)**</p>	<p>การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม</p>	<p>และสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการแสวงหาโอกาสในการหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (ถ้ามี)</p>	<p>ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม</p>	<p>เป็นค่าตอบแทนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพยายามดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้ในมูลค่าที่สูงสุด</p>
<p>ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>	<p>ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ</p>	<p>เป็นค่าตอบแทนในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ การแนะนำ ดูแลและควบคุมขั้นตอนต่างๆ ของงานปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการทำงานร่วมกับผู้ออกแบบ สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น</p>

* ไม่เก็บในกรณีที่ CPN เป็นผู้เช่า

** ไม่เก็บในการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมส่วนที่ 2

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่รวมถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานอาคารที่เปิดเผยในข้อ (7.18)

- (7.5) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (7.6) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง
- (7.7) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
- (7.8) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์เป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว
- (7.9) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (7.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (7.11) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน
- (7.12) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (7.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7.14) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (7.15) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (7.16) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของ กองทุนรวม
- (7.17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (7.18) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับงานอาคาร เช่น ต้นทุนด้านพนักงาน (ทั้งนี้จะเป็นไปในมาตรฐาน เดียวกันกับพนักงานฝ่ายอาคารของอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่บริหารโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม) ค่าเดินทาง ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าสื่อสาร ค่าใช้จ่าย สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่า ปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ใน ทำนองเดียวกัน ซึ่งในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของ และ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงรายอื่นในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทุนรวมตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวม ลงทุนต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่นๆ ที่เหมาะสม และสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภทนั้นๆ
- (7.19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการ บอกรถเช่า หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย
- (7.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแล ผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่ง จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ เกิน 1,000,000 บาทต่อปี
- (7.22) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการ ลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์ ยากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (7.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน

- (7.24) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
- (7.25) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการบริหารของ กองทุนรวม จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7.26) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุน ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่จัดให้มีการประชุมบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนเฉพาะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 20,000 บาท ต่อท่านต่อครั้ง โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม
- อนึ่ง บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่

ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวันค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตาม ระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธี ปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการ บัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 28 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี)

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

- (1) กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย
 - (1.1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย
 - (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วัน ติดต่อกัน และ
 - (ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ ติดต่อกันของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วย ลงทุน
 - (1.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวัน เปลี่ยนแปลง
 - (1.3) ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี กองทุนรวมสามารถเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตรา ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิม
- (2) กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย
 - (2.1) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ ติดต่อกันของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- (2.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

29.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ตั้งทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

29.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มิใช่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ตั้งทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (Website) ของบริษัทจัดการด้วย

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

- 31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม 2555

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติดีความเสี่ยงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงประโชชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือข้อตกลงประโชชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 7 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดย เลิกกองทุนรวม ในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 35.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 12.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุนจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใดๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการหรืออาຈู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน
3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

40. อื่น ๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็น เพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ข้อ 5.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งนั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเพื่อการค้าให้

เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการ และแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก 1

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“บริษัทจัดการ”) และคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายครั้งแรกของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ (“ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต”) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2555 สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 และสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 (“ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน”) ซึ่งบริษัทจัดการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนยังมิได้โอนมาสู่กองทุนรวม สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ได้รวมสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งไม่จำเป็นที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2556 จึงจัดทำขึ้นโดยใช้ดุลพินิจมากกว่าการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 4 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ จากการตรวจสอบดังกล่าวของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานไม่ได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายการบัญชี และสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 2 และข้อ 3

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตไม่ได้รวมถึงบุคคล งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด หรือการเปิดเผยข้อมูลสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่สมมติขึ้นนั้นเกิดขึ้นจริงก็ตาม แต่ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตในฉบับนี้

(นายวีเชิร ธรรมตระกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3183

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 สิงหาคม 2555

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(พันบาท)	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก		
		1 กันยายน – 31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2556	1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	155,883	513,457	496,205
รายได้อื่น	3 (ก)	82	269	260
รายได้ดอกเบี้ย	3 (ค)	1,417	4,250	4,250
รวมรายได้		157,382	517,976	500,715
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ฉ)	(16,995)	(40,254)	(43,832)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3 (จ)	(1,199)	(3,590)	(3,593)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3 (จ)	(225)	(673)	(674)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (จ)	(150)	(449)	(449)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3 (จ)	(1,409)	(716)	(1,886)
ค่าธรรมเนียมฝ่ายกำกับและดูแลกองทุน	3 (จ)	(725)	(107)	(797)
ต้นทุนเช่าและบริการ	3 (ข)	(22,529)	(101,495)	(90,193)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(226)	(762)	(731)
ค่าใช้จ่ายอื่น		(357)	(1,070)	(1,070)
ต้นทุนทางการเงิน	3 (ง)	-	(18,963)	(12,642)
รวมค่าใช้จ่าย		(43,815)	(168,079)	(155,867)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		113,567	349,897	344,848

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบได้รับความเห็นชอบจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2555

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

1. ข้อมูลโดยทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุน เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์บางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการระดมทุนครั้งแรกของกองทุนรวม (“การระดมทุนครั้งแรก”) และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุน (“ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการระดมทุนครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและบิดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความ และแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่แสดงในรายงานฉบับนี้จะแสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและ สมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ดังนั้น จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปใน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ประเทศไทย เนื่องจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่สมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า เนื่องจากการด้อยค่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

(ข) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ การประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ซ) ข้างล่างนี้

(ค) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง กำไรหรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่เกิดรายการ

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตและการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ค่าการตลาด ค่าที่ปรึกษาสำหรับการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (แต่ไม่รวมค่าที่ปรึกษากฎหมายในด้านอื่น ซึ่งเป็นความรับผิดชอบของกองทุนรวม) ค่าผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆจะเป็นความรับผิดชอบของบริษัท เช่น ทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(จ) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่นๆที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายได้จากการประกันภัยระหว่างก่อสร้าง รายได้เงินมัดจำรับ เงินชดเชยค่าเสียหาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากค่าเช่าที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- 1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) คือ ค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากค่าบริการที่จ่ายชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า โดยกำหนดให้รายได้ค่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 10 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 เป็นไปตามการประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾	อัตราการเช่าพื้นที่ ⁽²⁾
	ปี 2555	ปี 2556
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	99.13	100.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่า ณ สิ้นปีตามสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

⁽²⁾ อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่า ณ สิ้นปีตามสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเข้าเป็นผู้เช่าพื้นที่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ชั้น 44 ได้ไม่ครบ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งเป็นวันที่สมมติให้กองทุนรวมทำการเข้าลงทุนในส่วนที่ 2

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตรา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

การต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่สำหรับแต่ละพื้นที่เช่าจะถูกพิจารณาในเวลาในแต่ละสัญญาเช่าหมดอายุในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและสัญญาบริการตลอดอายุการเช่าและบริการที่เรียกเก็บตามสัญญา ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปี ตลอดไป
2. สัญญาเช่าที่มีอายุ 2 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 2 ปี ตลอดไป
3. สัญญาเช่าที่มีอายุ 1 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 1 ปี ตลอดไป

การเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 โดยส่วนที่ 1 จะประกอบด้วยที่ดิน งานระบบ สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถ และอาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 74,605 ตารางเมตร กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ส่วนที่ 2 จะประกอบด้วยพื้นที่เช่าชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7 ชั้น 25 ชั้น 44 และสิทธิในการใช้บริการที่จอดรถ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 5,961 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับผังให้เหมาะสมกับผู้เช่านั้น กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยใช้เงินกู้ระยะยาวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

โดยสมมติฐานในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 กำหนดให้กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินในส่วนที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

- 1.3) สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2555 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นมีจำนวน 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่จะให้ผู้เช่า ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2556 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นมีจำนวน 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่ให้ผู้เช่า

ทั้งนี้ ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่าคาดว่าจะลดลงตามลำดับ

อัตราการต่อสัญญา

อัตราการต่อสัญญาที่หมดอายุจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ ข้อมูลในอดีต และภาวะตลาด ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในช่วงข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างเดือนกันยายน 2555 - ธันวาคม 2556 ที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสำรองพื้นที่ว่าง) ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราที่แสดงในตารางข้างล่างนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญาโดยผู้เช่าเดิม
	(ร้อยละ)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	80*

- * สำหรับสัญญาเช่าที่จะหมดอายุภายในช่วงข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ซึ่งคาดการณ์ว่า จะไม่ต่ออายุสัญญาเท่ากับร้อยละ 20 ของสัญญาเช่าและบริการของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่หมดอายุ ไม่มีสำรองพื้นที่ว่าง เนื่องจากสัญญาเช่าที่ไม่ถูกต่ออายุจะถูกทดแทนด้วยผู้เช่ารายใหม่ทันที

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2) รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการรายได้อื่นในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ได้กำหนดให้เท่าร้อยละ 0.05 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นตามข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556

(ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ต้นทุนค่านพนักงาน (ทั้งนี้จะเป็นไปในมาตรฐานเดียวกันกับพนักงานฝ่ายอาคารของอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่บริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม) ค่าเดินทาง ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าสื่อสาร ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเช่าที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของและ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงรายอื่นในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทุนรวมตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมลงทุนต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่นๆ ที่เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภทโดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเช่าลงทุนครั้งแรก

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานในช่วงระหว่างวันที่ 1 กันยายน - 31 ธันวาคม 2555 และปี 2556 กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนเป็นประมาณร้อยละ 3.2 ของรายได้จากค่าเช่าก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 และปี 2556 สมมติฐานให้ค่าเบี้ยประกันภัยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 67 ต่อปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปีจากปีก่อนหน้าตามลำดับ

3) ค่าเช่าที่ดิน

เป็นค่าเช่าช่วงที่ดินที่เป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เดือนละ 2.5 ล้านบาท ตลอดอายุสัญญา

4) ค่าบริการที่จอดรถ

ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิกองทุนรวมใช้ที่จอดรถยนต์อย่างน้อย 1,271 คัน ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ตลอดเวลา โดยในสมมติฐานการประมาณการกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน เดือนละ 217,000 บาท ตั้งแต่เดือนกันยายน ถึง เดือนธันวาคม 2555 และเดือนละ 2.3 ล้านบาทในปี 2556

5) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เป็นการดำเนินงานทั่วไปของธุรกิจอาคารสำนักงาน ซึ่งจะครอบคลุมค่าอะไหล่ที่จำเป็นต่างๆ ที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงตามอายุ เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวของปี 2555 ลดลงประมาณร้อยละ 58.5 จากปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2556

6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 14.4 และร้อยละ 7 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าโฆษณาในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 36 และร้อยละ 5 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ
- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายปันส่วนที่เกี่ยวข้องกับทางเชื่อมสถานีรถไฟ (Skywalk) ในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ
- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายปันส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคาร (Surrounding) ในปี 2555 และ 2556 ให้เท่ากับร้อยละ 1.4 ต่อปี จากปีก่อนหน้า

กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ตกลงร่วมกันในหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าบริการรักษาความสะอาด
- การให้บริการ โทรศัพท์แก่ผู้เช่าพื้นที่
- ค่าบริการกำจัดแมลง
- ค่าบริการไอเย็น

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกิน ไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อนุญาต โดยสมมติให้จำนวนดอกเบี้ยรับจากเงินฝาก และรายได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ มีอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ง) ดอกเบี้ยจ่าย

สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 สมมติให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังระดมทุน หรือเท่ากับ 370 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งได้มีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการกู้เงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และไม่มีมีการจ่ายคืนเงินต้นในปี 2556 ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าว ได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ 12 ปี และอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 2 อย่างไรก็ตาม กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงินยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้เกิดผลต่างของอัตราดอกเบี้ยจริง และผลแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงิน

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าบริการรายปีของผู้สอบบัญชี ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะคิดเป็นค่าใช้จ่ายในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(ฉ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่าที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังหักส่วนลดค่าเช่า)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2. ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า

สำหรับผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

	ค่านายหน้า จำนวนจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่าแต่ละราย
1. กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาใหม่	0.5 เดือน
2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ ค่านายหน้าจะขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
• อายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี	0.5 เดือน
• อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี	1 เดือน

ทั้งนี้ จะไม่มีค่านายหน้าสำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน แก่บริษัท เช่นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.23 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตและการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและก.ล.ต. และค่าที่ปรึกษากฎหมายที่ไม่ใช่การตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้จะถูกประมาณการไว้ที่จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และค่าการตลาดบริษัท เช่นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ข) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุก 2 ปีนับตั้งแต่วันที่มีการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ประเมินมูลค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรก ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 กันยายน 2555 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่ยกกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และหลังจากนั้น มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทั้งนี้ ถ้าไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังที่เกิดจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการประมาณการจ่ายเงินปันผลต่อหน่วยเพราะการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมจะคิดจากกำไรสุทธิก่อนกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ณ) รายจ่ายฝ่ายทุน

การประมาณการรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับงวด 1 กันยายนถึง 31 ธันวาคม 2555 และสำหรับปี 2556 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุง ซ่อมแซม ตกแต่งและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพิจารณาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

	2555 (4 เดือน)	2556
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรก	1.4	4.9

รายจ่ายฝ่ายทุนนี้จะครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าการตกแต่ง นอกจากนี้ ยังได้กำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองไว้เพื่อเป็นค่าบูรณะซ่อมแซมครั้งใหญ่ตามแผนการดำเนินงาน (Major Renovation) ในอัตราร้อยละ 0.65 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นในแต่ละปี

(ญ) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือการนำเสนองบการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ก) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และจำนวนเงินระดมทุนที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานว่าอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรจะมีอัตราร้อยละ 96.5 จากกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย มีดังนี้

	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์
	ที่จะลงทุนครั้งแรก	ที่จะลงทุนครั้งแรก	ที่จะลงทุนครั้งแรก
	1 กันยายน – 31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2556	1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	113.6	349.9	344.8
อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	96.5	96.5	96.5
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	109.6	337.7	332.8
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ก)	426.6	426.6	426.6
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.26	0.79	0.79

กำหนดสมมติฐานให้กองทุนมีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการระดมทุนครั้งแรก

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 426.6 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ฎ) การระดมเงินทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

งบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเดือนกันยายนถึงธันวาคม ปี 2555 และปี 2556 อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการระดมทุน หรือคิดเป็น 370 ล้านบาท โดยจะใช้เงินกู้ดังกล่าวในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุน จะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกที่แท้จริง จำนวนเงินกู้จริง ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ จำนวนเงินระดมทุน และจำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายที่จะออกและเสนอขายที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกัน

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 กันยายน 2555 อย่างไรก็ตาม วันที่ที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(จ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่ 1 กันยายน 2555 – 31 ธันวาคม 2556 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก 2

ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



ที่ IB 35/2012

วันที่ 24 สิงหาคม 2555

**Maybank Kim Eng Securities
(Thailand) Public Company Limited**
(Member of The Stock Exchange of Thailand)
The Offices at Central World
20th-21st, 24th Fl
999/9 Rama 1 Road, Pathumwan
Bangkok, 10330, Thailand
Telephone +66 2 658 6300
Facsimile +66 2 658 6301
www.maybank-ke.co.th
Registration no. 0107545000314

A member of **Maybank Group**

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน โดยขอบเขตงานรวมถึงการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม (“รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว”) โดยพิจารณาจากสมมติฐานด้านการดำเนินงานซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตของกองทุนรวม ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในการจัดเตรียมรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาจากข้อมูลที่สำคัญซึ่งได้รับจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวประกอบไปด้วย

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 (“ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555-2556”) ซึ่งได้รับการสอบทานโดย นาย วิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3183 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก (ประกอบด้วยสินทรัพย์บางส่วน ของอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2) โดยกองทุนรวมจะเริ่มมีรายได้จากผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 กันยายน 2555
2. ประมาณการ (Financial Projections) และตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวมประจำปี 2555 - 2556 ซึ่งเป็นไปตามประมาณการผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นครั้งแรก โดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



3. รายละเอียดและข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานย้อนหลังของอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ข้อมูลเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าในอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ รวมถึงนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. ข้อมูลและสมมติฐานเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมและอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สถาบันการเงิน โดยตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 และข้อมูลที่ได้จากบริษัทจัดการ กองทุนรวมจะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนไม่เกิน 370 ล้านบาท ซึ่งมีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการเบิกเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และไม่มีการจ่ายเงินคืนในปี 2556 โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 5.125 ต่อปี (หรือ เท่ากับ MLR - 2%)
7. ประเมินการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Ratio) ประจำปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม ในกรณีฐาน (Base Case) เป็นไปตามที่ได้แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556

ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ดังมีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับซึ่งเป็นข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในการพิจารณาจัดทำวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือนคือระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร การวิเคราะห์สภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาซึ่งยังไม่ได้รวมถึงผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นจากคู่แข่งโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากสถานการณ์หรือสมมติฐานของปัจจัยต่างๆมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน (1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556) ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case)

ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้กับนักลงทุนเท่ากับ 10.30 บาทต่อหน่วย สมมติฐานเกี่ยวกับจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ใช้ในการสำรวจความต้องการ ของนักลงทุนสถาบันซึ่งเท่ากับ 426,639,000 หน่วย และข้อมูลเกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ได้รับจากบริษัทจัดการ รวมถึงสมมติฐานข้อมูลทางการเงินปี 2555 - 2556 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จะสามารถคำนวณอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือนของกองทุนรวม ระหว่าง 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 (ซึ่งมิได้คำนึงถึงการเพิ่มขึ้น/ลดลงของ

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน) ในราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้กับนักลงทุนในกรณีฐาน (Base Case) ดังตารางที่ 1 ดังต่อไปนี้

ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วย ลงทุนที่เสนอขาย (Offering Price)	จำนวนหน่วย ลงทุนที่จะเสนอขาย	จำนวนเงินที่จะได้ จากการเสนอขาย หน่วยลงทุน	ประมาณการ การปันส่วนกำไรของ กองทุนรวมสำหรับ งวด 12 เดือน	ประมาณการ อัตราการปันส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน
(บาท)	(หน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
(1)	(2)	(1) x (2)	(3)	(4)
10.30	426,639,000	4,394	333	7.57%

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการการจำหน่ายและผู้ร่วมจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (2) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- (3) จำนวนจากประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งเท่ากับ 332,778,135 บาท ซึ่งได้จากข้อมูลทางการเงินสามัญฐานปี 2555 - 2556 คูณด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 96.5 % ของรายได้ที่สามารถปันผลได้
- (4) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 = A/B โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนอาจประกอบด้วยส่วนที่เป็นเงินปันผลและส่วนที่เป็นเงินลดทุน เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold Property Fund) อาจพิจารณาลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการจำหน่ายคืนผู้ถือหน่วยลงทุนแยกจากการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวม แสดงเป็นรูปของเงินลดทุน โดยแสดงตามหนังสือแจ้งการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวม ให้ผู้ถือหน่วยทราบ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรตระหนักว่าอัตราการปันส่วนกำไรที่ได้จากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี อาจมิได้ประกอบด้วยอัตราจ่ายปันผลเท่านั้น เนื่องจากอัตราการปันส่วนกำไรดังกล่าว อาจรวมจำนวนเงินลดทุนอยู่ด้วย

2) เปรียบเทียบ

2.1) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

2.2) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จาก 31 ธันวาคม 2555 ในกรณีฐาน (Base Case)

2.3) ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 จาก 31 ธันวาคม 2555 ในกรณีฐาน (Base Case)

เมื่อเปรียบเทียบประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเท่ากับ 7.64% โดยจะเห็นว่าสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งอยู่ที่ 7.30% โดยอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรดังกล่าวได้รวมเงินชดเชยที่คู่สัญญาของกองทุนรวมจะจ่ายชดเชยให้กับกองทุนรวมในกรณีที่คู่สัญญาของกองทุนรวมไม่สามารถส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลาเป็นระยะเวลาสูงสุด 8 เดือน ที่อัตราค่าชดเชยเดือนละประมาณ 1,100,000 บาท และประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ซึ่งอยู่ที่ 7.48% รวมค่าชดเชยจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 6 เดือน ดังมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2 ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นั้นมีผลกระทบโดยตรงต่อการคำนวณรายได้ของกองทุนรวม รายได้คำนวณจากพื้นที่ในสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ซึ่งรวมพื้นที่ปล่อยเช่าชั้น 6 (บางส่วน), ชั้น 7, ชั้น 25 และ ชั้น 44 นั้นจะถูกบันทึกบัญชีได้ต่อเมื่อมีการลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเท่านั้น

เปรียบเทียบประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมจากระยะเวลาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ที่เปลี่ยนไปจากกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วย ลงทุนที่เสนอขาย (Offering Price)	ประมาณการอัตรา ดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับ งวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ครั้ง แรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (กรณีฐาน)	ประมาณการอัตรา ดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับ งวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ครั้ง แรกส่วนที่ 2 ใน วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555	ประมาณการอัตรา ดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับ งวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ครั้ง แรกส่วนที่ 2 ใน วันที่ 1 กรกฎาคม 2556	ประมาณการอัตรา ดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับ งวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ครั้งแรกส่วนที่ 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.30	7.57%	7.64%	7.48%	7.30%

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการการจำหน่ายและผู้ร่วมจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (2) คำนวณจากสูตร ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 = A/B โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (3) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (4) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (5) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากเฉพาะสินทรัพย์ส่วนที่ 1
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากเฉพาะสินทรัพย์ส่วนที่ 1
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

3) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม

เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม (Projected Distribution Yields) จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีการแปรผันไปจากสมมติฐานของตัวแปรนั้นๆซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม (Base Case Assumptions) ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 โดยพิจารณาปัจจัยหลัก 2 ประการที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมและประมาณการส่วนแบ่งกำไร ได้แก่

- ก. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม
- ข. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการส่วนแบ่งกำไร

โดยมีรายละเอียดการพิจารณาแต่ละปัจจัยดังต่อไปนี้

ก. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม

จากการศึกษาสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมที่สำคัญที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- 1) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่
- 2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน

1) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 นั้น กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.6 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ (Base Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์อยู่ที่ 0% และ 4% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ ตามลำดับ

ตารางที่ 1 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
	10.30
Best Case	7.75%
Base Case	7.57%
Worst Case	7.31%

2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 นั้นอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่มีอยู่ ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ปี 2555 และ 2556 มีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับ 99.13% และ 99.99% ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นในกรณีที่ 50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงในช่วงระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา โดยในกรณีที่เลวร้ายที่สุดนี้พื้นที่ดังกล่าวจะถูกปล่อยว่างถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 หลังจากนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้มาทดแทนได้ ทั้งนี้สัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 2 ที่จะหมดอายุลงในช่วงเวลาดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าในพื้นที่ส่วนที่ 2 ได้ครบภายในกำหนดเวลา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผลประโยชน์จากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลา

ตารางที่ 2 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราดอกเบี้ยที่อาคารสำนักงาน

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
	10.30
Base Case	7.57%
Worst Case	7.48%

ข. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการส่วนแบ่งกำไร

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 กำหนดให้ปี 2555 และ 2556 มีอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 96.5%

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไร ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไรที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เป็น 97.5% และ 95.5% ตามลำดับ

ตารางที่ 3 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไร

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
	10.30
Best Case	7.65%
Base Case	7.57%
Worst Case	7.49%

ผลสรุปจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม ภายใต้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในแต่ละปัจจัยที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ สามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

สรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%) [*]
	10.30
Base Case	7.57%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่
Best Case (ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 0 %)	7.75%
Worst Case (ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 4 %)	7.31%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน
Worst Case (50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา)	7.48%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร
Best Case: 97.5%	7.65%
Worst Case : 96.5%	7.49%

* ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 จะเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม มากที่สุด คือ ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมข้างต้นกำหนดให้ปัจจัยหลักต่างที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมและประมาณการส่วนแบ่งกำไรนั้นเปลี่ยนแปลงจากกรณีฐานได้เพียงครั้งละปัจจัยเดียว แต่เพื่อให้รายงานฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นตามหลักความเป็นจริงที่ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรต่าง ๆ นั้น สามารถเกิดขึ้นพร้อมกันได้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31

สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ การแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และการแปรผันของอัตราการบินส่วนแบ่งกำไร โดยกำหนดสมมติฐานให้ปัจจัยทั้งหมดเกิดขึ้นพร้อมกัน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) จึงเป็นไปตามตารางต่อไปนี้

กรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> - มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 - ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 0 % - อัตราการบินส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 97.5%
กรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 - ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 4 % - 50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา - อัตราการบินส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 96.5%

ตารางที่ 4 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการบินส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันทุกปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการบินส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	7.90%
Base Case	7.57%
Worst Case	6.82%

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตรา การปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Maybank Kim Eng Securities (Thailand) Public Company Limited

ขอแสดงความนับถือ



นายมนตรี ศรีไพศาล
กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



นายภูษิต แก้วมงคลศรี
กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



www.scbam.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558